Schlesisches Heim

Monatsschrift der Schles. Heimstätte, provinziellen Wohnungsfürsorgeges. m.b.H. und der Wohnungsfürsorgegesellschaft für Oberschlesien G.m.b.H.

Nachdruck bedarf in jedem Fall besonderer Vereinbarung

Jahrg. 7 — Juni 1926 — Heft 6

Groß-Siedlungen, der Weg zur Rationalisierung des Wohnungsbaues.

Von Dr.-Ing. Martin Wagner, Stadtbaurat a. D.*)

Einleitung.

„Von allen Nationen haben wir vielleicht den größten Erfindergeist und den größten Erfolg industriellen Wirkens. Aber unsere industrielle Maschine ist weit davon entfernt, vollkommen zu sein.“ Mit diesen Worten leitet Staatssekretär Herbert Hoover den von ihm veranlaßten Enquetebericht über die Leerläufe und falschen Kosten der amerikanischen Industrie ein. Diese Enquete wurde am 7. Februar 1921 begonnen und am 3. Juni des gleichen Jahres, also nach ganz amerikanischem Stil, in fünf Monaten beendet. Wer diesen, fast 400 Druckseiten umfassenden Bericht (Waste in industry) gelesen hat, der fragt sich unwillkürlich: Warum spürt ein Volk, das im Weltkrieg als der eigentliche Sieger hervorgegangen und zu unerhörtem Reichtum emporgeklommen ist, den geringsten Leerläufen seines wirtschaftlichen Getriebes nach? Warum werden die besten Köpfe der Nation bemüht, den Wirkungsgrad der menschlichen Arbeit zu erhöhen und zu den Bergen von Reichtümern noch höhere aufzuschichten? Man sollte meinen, daß nicht Amerika, sondern Deutschland nach dem Weltkrieg alle Veranlassung gehabt hätte, seine Kräfte zusammenzureißen, um aus seinem vorhandenen Wirtschaftsapparat einen höheren materiellen Nutzeffekt herauszuholen.

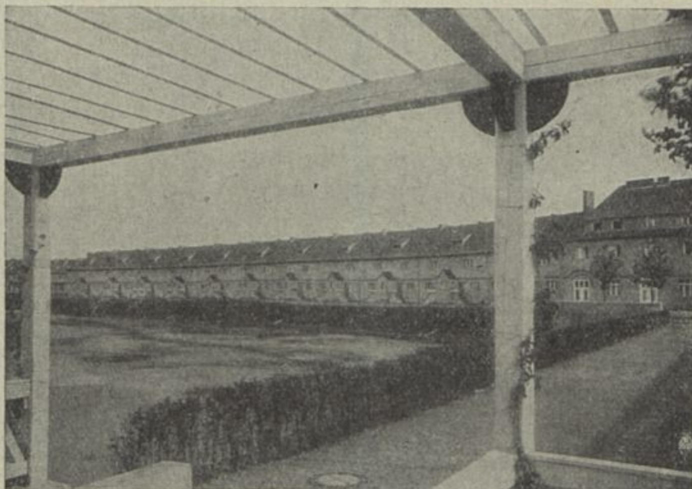


Abb. 1. Siedlung Lindenhof. Gartenterrasse mit Blick auf Weiher und Häusergruppe. Architekt: Stadtbaurat a. D. Dr.-Ing. Martin Wagner.

Wer eine Unterlassungssünde verteidigen will, wird genügende Gründe für diese siebenjährige Passivität unseres Handelns zur Hand haben. Aber diese Gründe mögen für die Vergangenheit noch so berechtigt sein, für die zukünftigen sieben Jahre werden sie nicht Stich halten. Man wird uns heute nicht mehr beweisen können — um nur von unserem Fachgebiet des Bau- und Wohnungswesens zu sprechen —, daß ein Land wie Amerika und Holland mehr Veranlassung gehabt hat, billiger zu bauen, als Deutschland.

Bedrängt uns die Wirtschaftsnot von rechts, so bedrängt uns die Wohnungsnot von links. Was haben wir getan, um uns aus dieser Szylla- und Charybdisspalte heraus zu arbeiten? Wir haben — wenn ich so sagen darf — von einem schon an sich fettlosen Wirtschaftskörper rechts Kapital abgeschnitten, um es links wieder anzusetzen.

Das Kapital, das heute dem Wohnungsbau zufließt, ist ihm auf Ewigkeit nicht gesichert. So sehr wir dafür zu kämpfen haben, daß die Hauszinssteuer uns als eine dauernd fließende Kapitalquelle für den Wohnungsbau erhalten bleibt, und in ihrer vollen Höhe für den Wohnungsbau eingesetzt wird, im Grunde ist sie doch nichts anderes als eine, und zwar sehr unsoziale Besteuerung des Einkommens, die nur solange ge-

*) Aus Heft 11/14 der „Wohnungswirtschaft“.

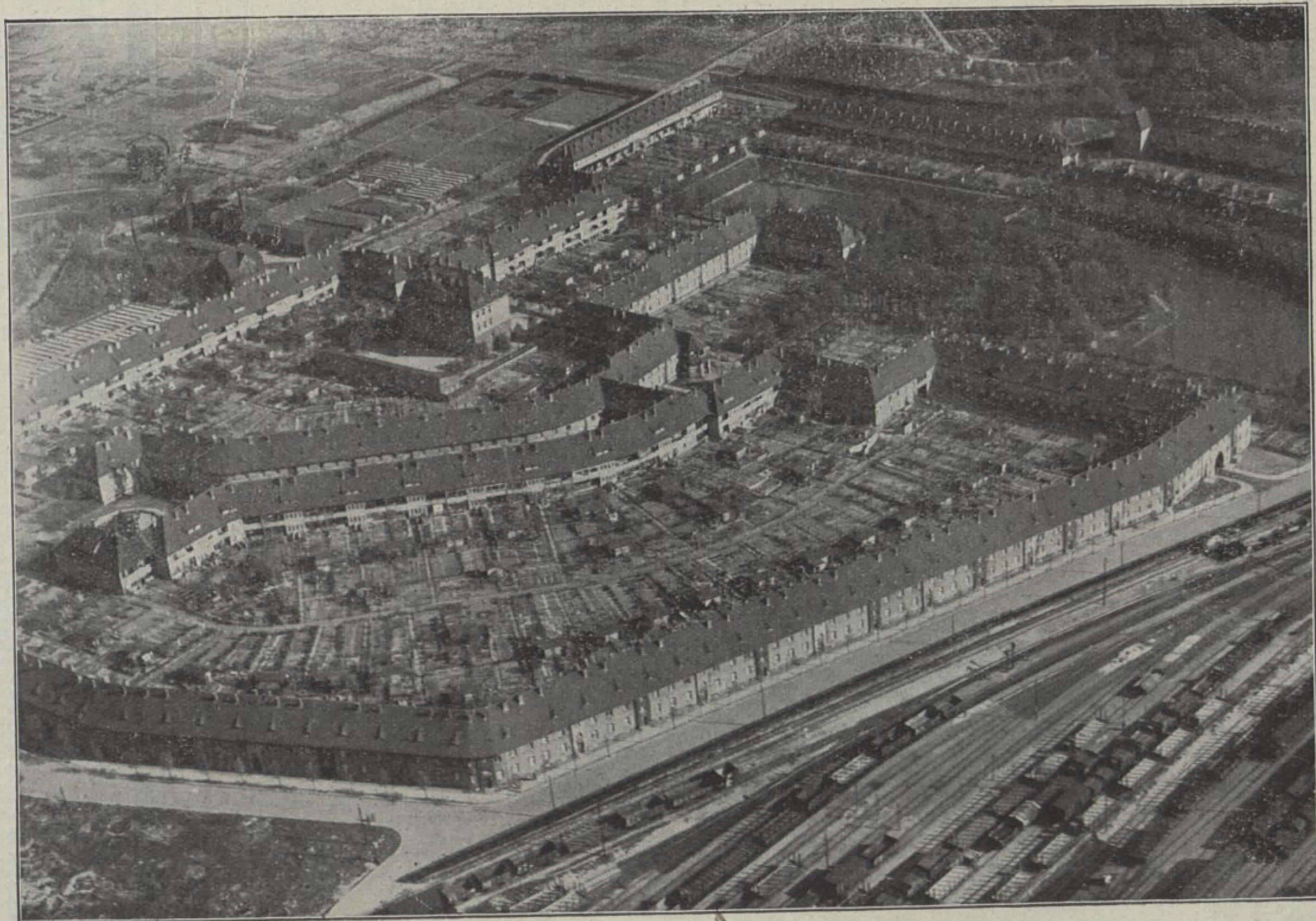


Abb. 2. Großsiedlung Lindenhof in Schöneberg, erbaut 1918—1919 von Stadtbaurat a. D. Dr.-Ing. Martin Wagner
Ein Beispiel gesunder Wohnweise im Flachbau mit Gärten.

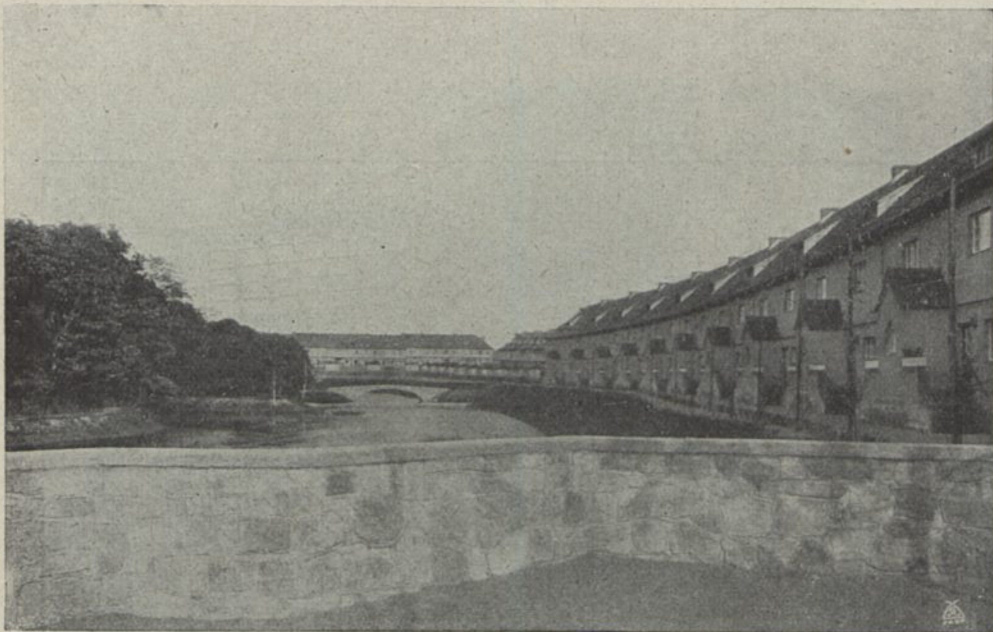


Abb. 3. Siedlung Lindenhof.
Einfamilienhäuser am Weiher. Architekt: Stadtbaurat a. D. Dr.-Ing. Martin Wagner.

rechtfertigt ist, solange das Mißverhältnis zwischen den realen Kapitalwerten der Altwohnungen und denen der Neuwohnungen besteht. Wir werden auch daran zu denken haben, daß das Sparkapital des Volkes nicht in dem Umfange seinen Weg zum Wohnungsbau nehmen wird, wie das heute der Fall ist. Die Blütezeit des Pfandbriefabsatzes ist eine Konjunkturfrage. In dem Maße, in dem die Industrie sich erholt und wieder Dividende zahlen kann, wird auch das Sparkapital wieder den Weg zu den Aktien und Obligationen nehmen. Wir haben also alle Veranlassung, noch andere Wege der Kapitalbeschaffung zu beschreiten, unter anderem den Weg der Einsparung von Kapital durch die Rationalisierung des Wohnungsbaues und die Ausschaltung aller Leerläufe und falschen Kosten im Produktionsprozeß.

Den 15 000 000 Altwohnungen mit ihrem nur 60 oder 65 % betragenden Realfriedenswert stehen bis heute erst etwa 775 000 Neuwohnungen mit einem etwa 170 proz. Friedenswert gegenüber. Nicht der Weg ist der richtige, den Wert der Altwohnungen zu steigern und ihren Besitzern einen unverdienten Vermögenszuwachs zuzuleiten, sondern einzig und allein der, die Produktionskosten der Neuwohnungen auf den realen Wert der Altwohnungen herabzusenken. Von allen Problemen, die uns Wohnungspolitiker heute zu beschäftigen haben, ist das Problem der Baukostensenkung das dringendste und wichtigste. Ich möchte darum dem Herrn Regierungspräsidenten Krüger-Lüneburg durchaus zustimmen, wenn er sagt: „Man muß heute die Verminderung der Baukosten als die Schicksalsfrage des Kleinwohnungsbaues überhaupt bezeichnen." Haben wir zur Lösung dieser Schicksalsfrage bisher so gar nichts getan? Als ich im Jahre 1916 erstmalig den Vorschlag machte, die nach dem Kriege vorauszusehende Wohnungsnot durch die Flüssigmachung von Baukapital aus den durch die Geldentwertung abgesenkten Realwerten zu beheben, da überreichte ich gleichzeitig dem Groß-Berliner Verein für Kleinwohnungswesen eine Denkschrift über die Gründung einer Baugesellschaft für Kleinwohnungen, die die Aufgabe haben sollte, den Bau von Kleinwohnungen zu verbessern und zu verbilligen. Das Projekt konnte aber in der Kriegszeit nicht verwirklicht werden. Im Jahre 1918, zum Stadtbaurat von Schöneberg gewählt, faßte ich das Wohnungsproblem durch den Bau der 500 Wohnungen umfassenden Großsiedlung Lindenhof erneut an. (Siehe Abb. 1—5.) Bei dem Bau dieser typisierten Häuser mußte ich aber die Erfahrung machen, daß unsere Bauwirtschaft mit den Vorteilen der Normalisierung und Typisierung noch nichts anzufangen verstand, weil sie noch mit mittelalterlichen Betriebsmethoden zu arbeiten gewohnt war. Mit dem ausgesprochenen Zweck,

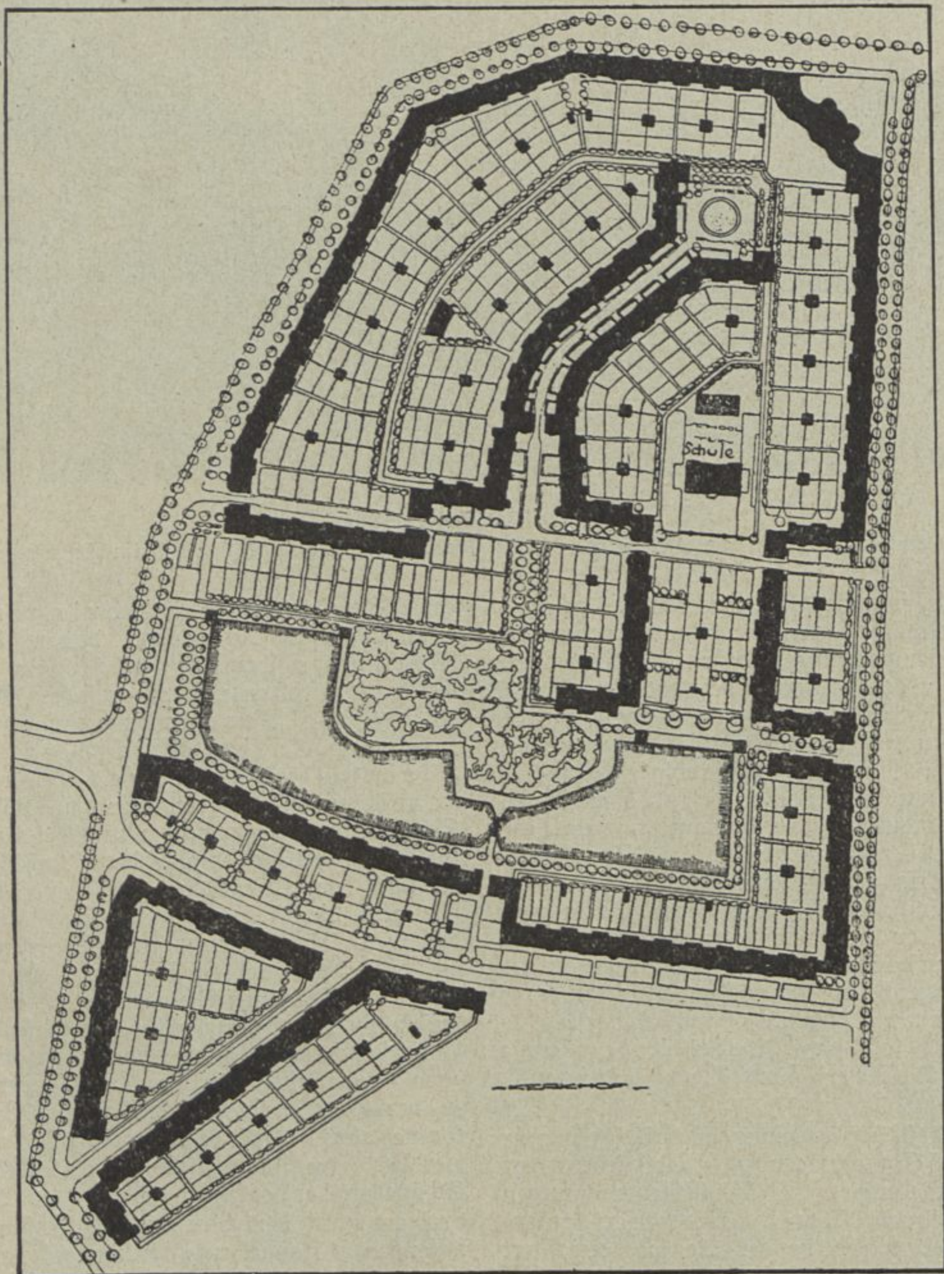


Abb. 4. Bebauungsplan der Siedlung Lindenhof.
Architekt: Stadtbaurat a. D. Dr.-Ing. Martin Wagner.

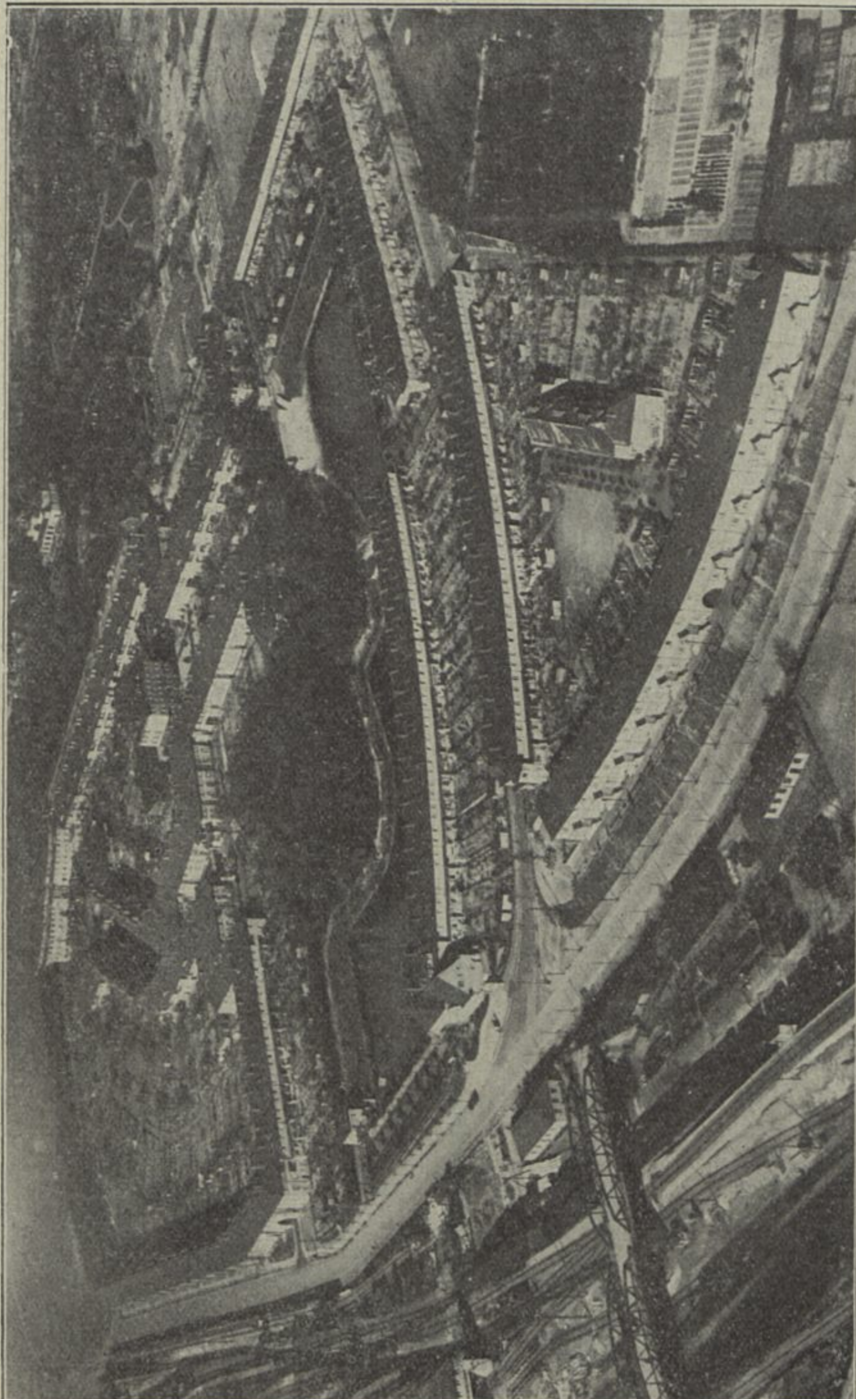


Abb. 5.
Großsiedlung Lindenhof in Schöneberg (500 Wohnungen), erbaut in den Jahren 1918/1919 von Stadtbaurat a. D. Dr. Dr. ing. Martin Wagner.



Abb. 6. Eine gottlose Großtat des privaten Terraingewerbes in Berlin-Neukölln.
(Die Typisierung, wie sie nicht sein darf, wie sie aber entsteht, wenn man verantwortungslose Baulöwen auf deutschem Boden herumlaufen läßt).

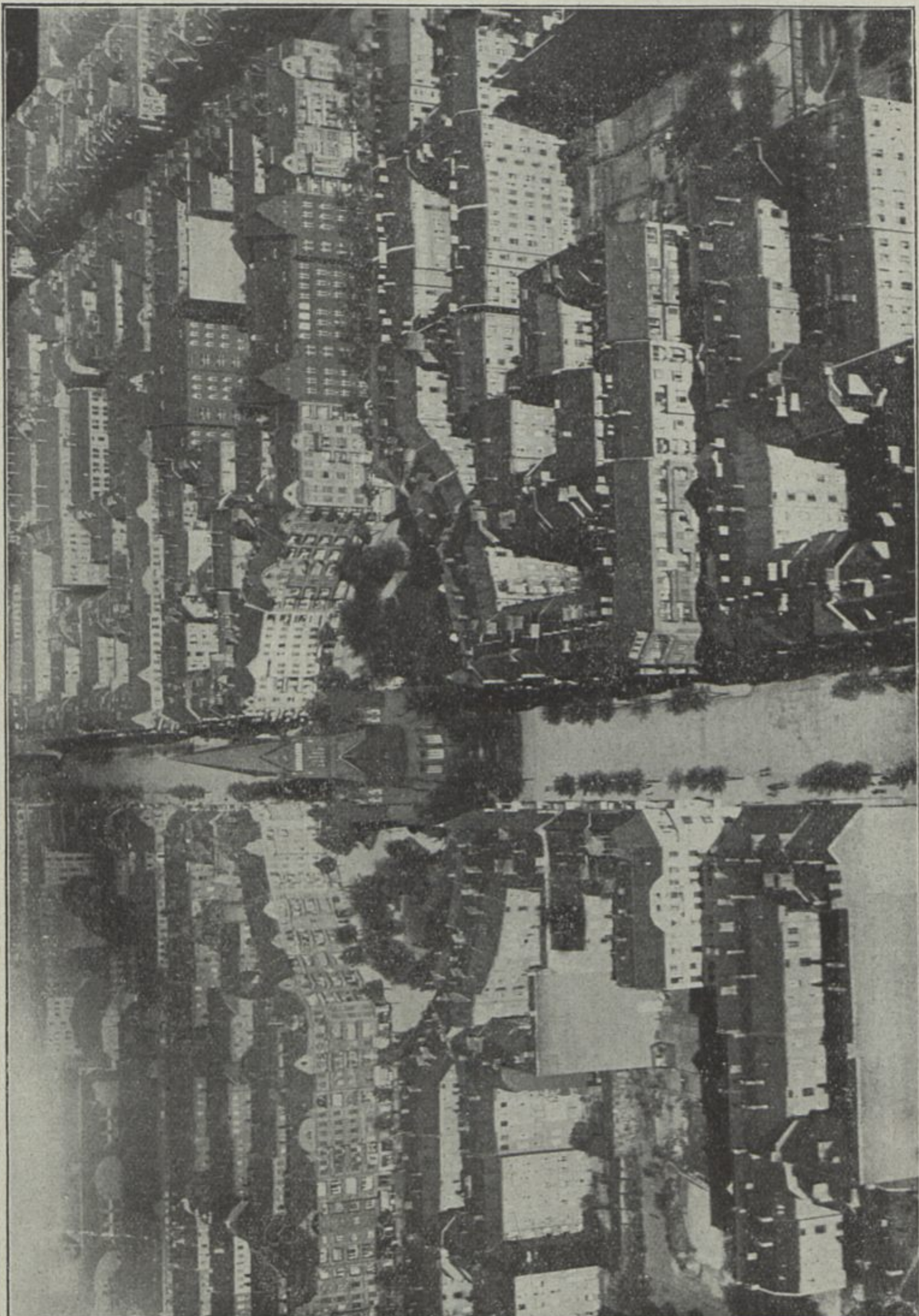


Abb. 7. Der „Städtebau" einer Terraingesellschaft. Der fromme Platz und die sündigen Höfe und Hinterwohnungen.

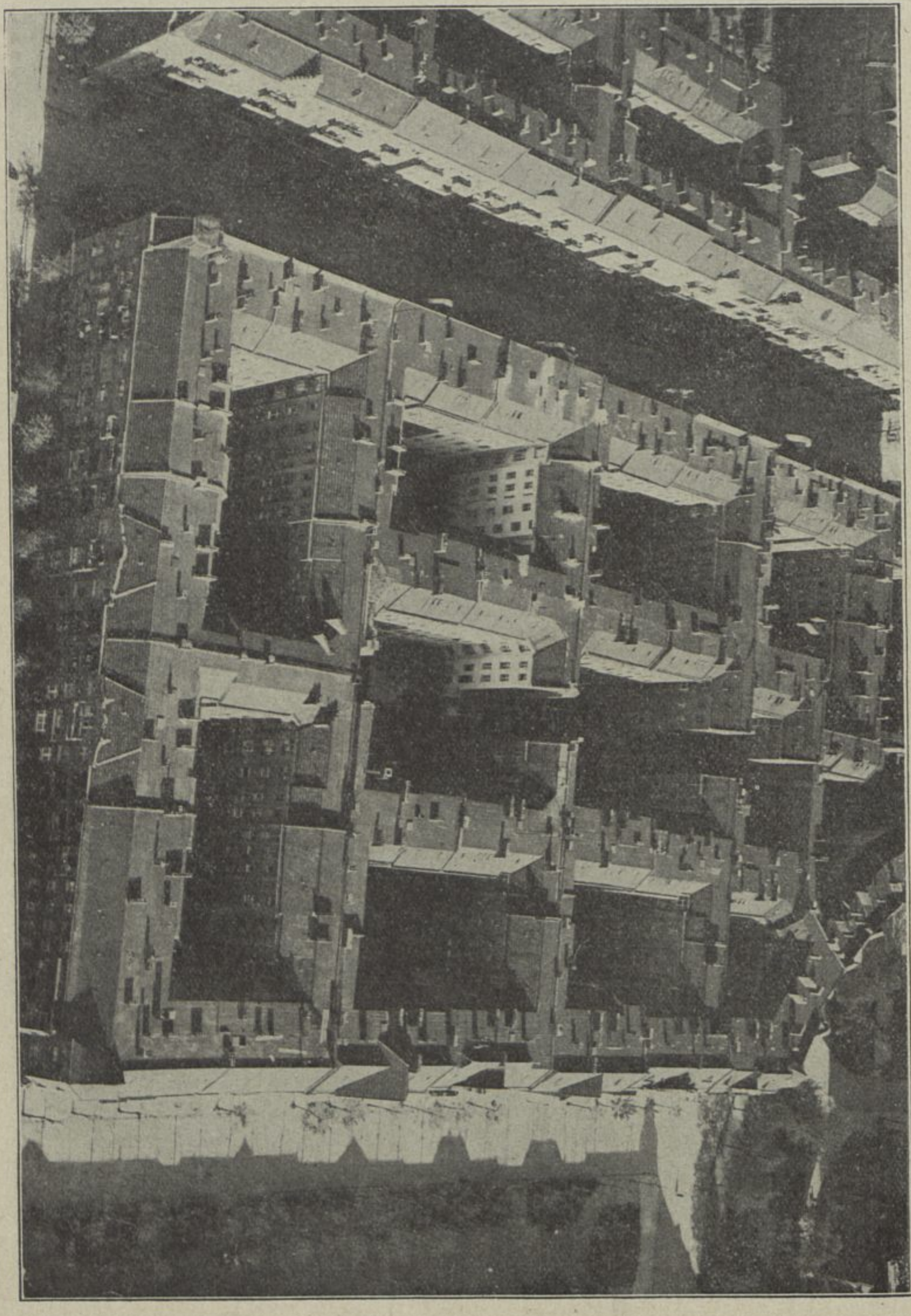


Abb. 8. Typische Wohnungsfürsorge einer Berliner Terraingesellschaft als Wohnungsgroßhändler. Eine Kulturschande vergangener Zeiten.

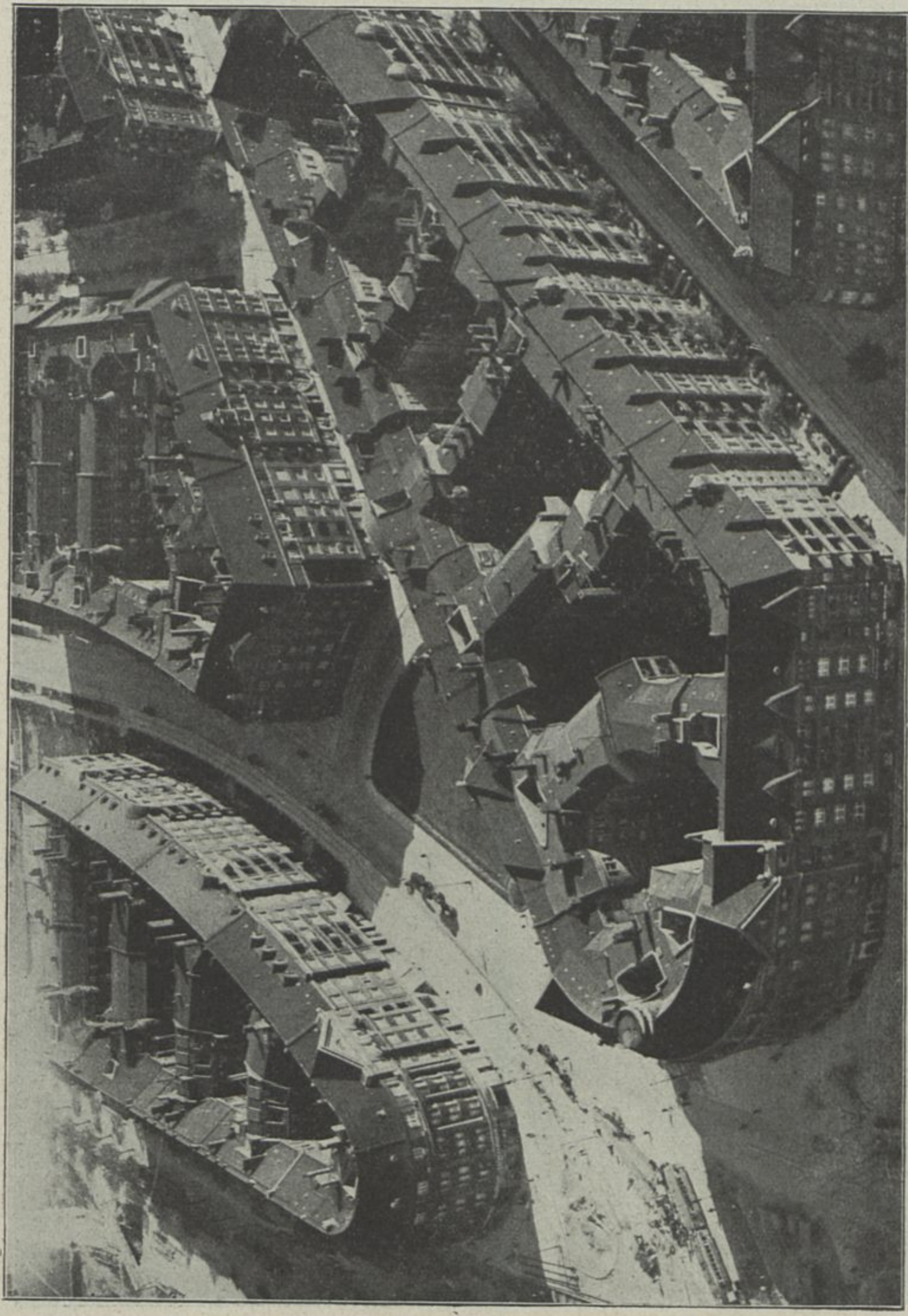


Abb. 9. 1. Akt: Vor dem Weltkrieg. Der Militärfiskus als Bodenspekulant in Berlin-Tempelhof. Deutscher Boden wurde 1912 für 70 M. pro qm an eine Terraingesellschaft verkauft und für 140 M. pro qm an Baulöwen weiter verkauft. Das Resultat . . . ein verlorener Weltkrieg oder Größenwahn mit Lichtschächten. Jedes Huhn erhält seinen Auslauf, der Mensch aber . . . steigt gen Himmel!



Abb. 10. 2. Akt: Nach dem Weltkrieg. Der Militärfiskus bekennt seine Sünden und verkauft das Tempelhofer Feld an eine gemeinnützige Gesellschaft. Die Flachbauten werden aber auf dem alten Mietskasernen-Bebauungsplan errichtet. Jede Familie erhält aber ihren „Auslauf“-Garten.

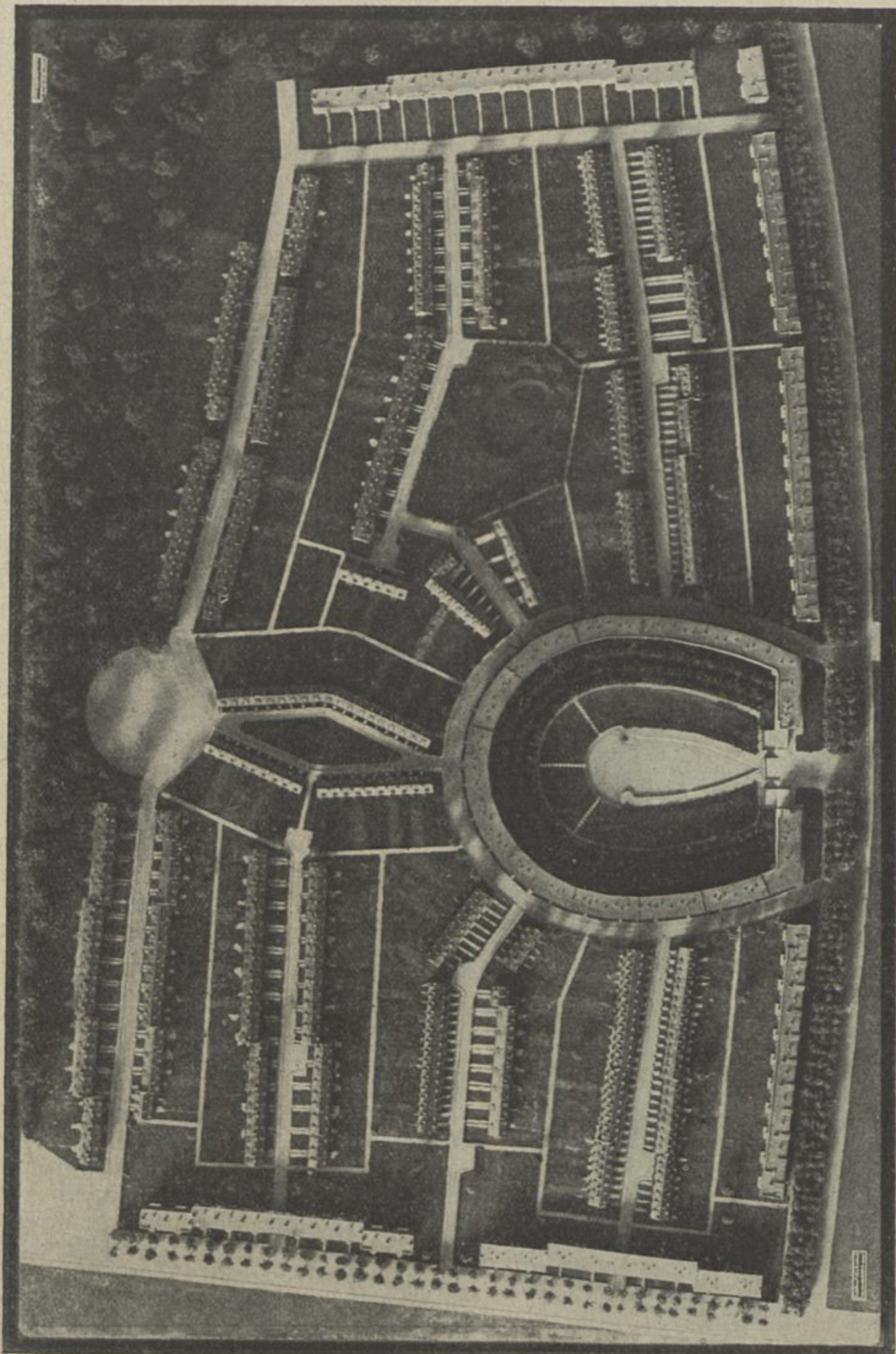


Abb. 11. Großsiedlung Britz. Aufsicht auf das Modell. Verfasser: Bruno Taut und Dr.-Ing. Martin Wagner.
Bauherr: „Gehag" unter Leitung von Dir. Gutschmidt und Linneke.

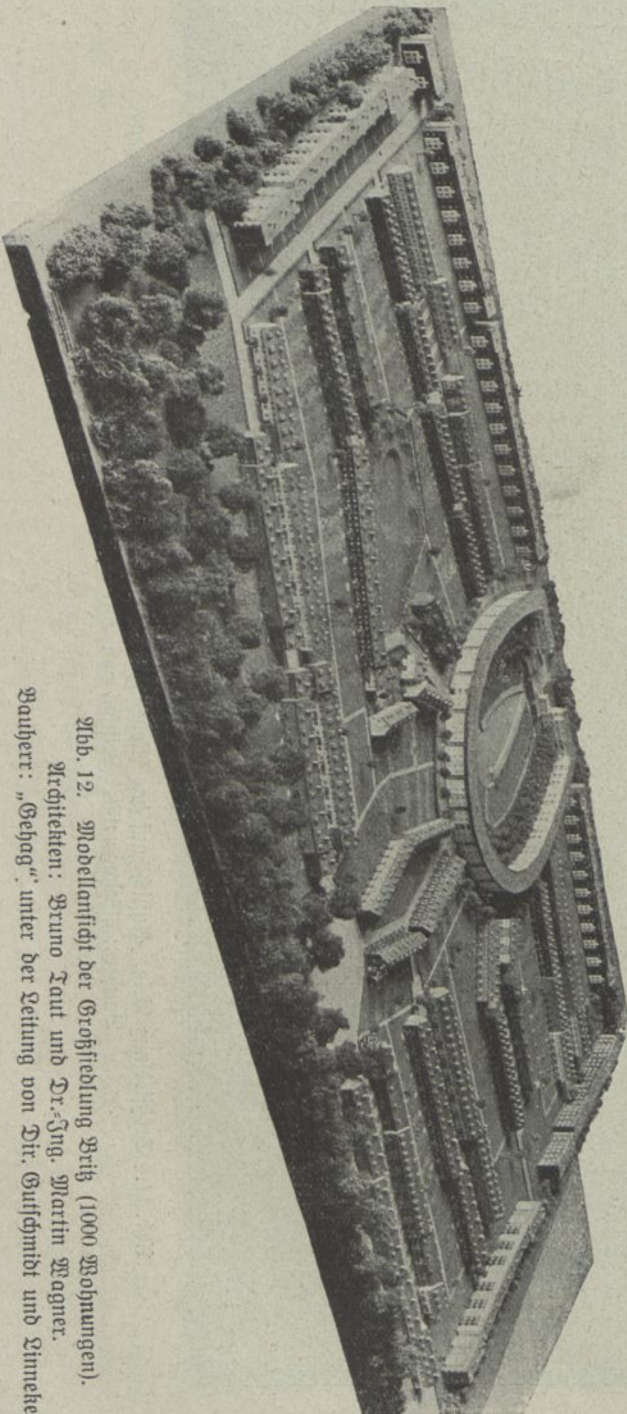


Abb. 12. Modellansicht der Großsiedlung Britz (1000 Wohnungen).
Architekten: Bruno Taut und Dr.-Ing. Martin Wagner.
Bauherr: „Gehag" unter der Leitung von Dir. Gutschmidt und Linneke.

die Betriebsmethoden nicht nur nach der sozialethischen, sondern auch nach der technisch-wirtschaftlichen Seite zu verbessern, wurde dann auf meine Anregung 1919 in Berlin die erste Bauhütte und 1920 der Verband sozialer Baubetriebe gegründet. In einer Ideengemeinschaft mit dem ersten Geschäftsführer der Bauhütte Berlin, dem Ingenieur Becher, entstand dann der Plan der Gründung einer Forschungsgesellschaft für wirtschaftlichen Baubetrieb. Diese die Arbeitgeber und Arbeitnehmer des Baugewerbes aufrufende Forschungsgesellschaft kam dann auch am 17. April 1920, und zwar auf Wunsch der Vertreter des privaten Baugewerbes ohne die Mitarbeit ihrer geistigen Urheber, zustande. Aber schon bei den ersten Arbeiten dieser Gesellschaft zeigte es sich ganz klar, daß die kleinen Betriebe des privaten Baugewerbes von dieser Forschungsgesellschaft eher ihren Tod als ihr Leben zu erwarten hatten. Hätte sie doch in die falschen Kosten und in die Leerläufe hineinleuchten müssen. Hätte sie doch feststellen müssen, daß die Verbilligung der Bauproduktion — wie in jedem anderen Industriezweig — von der Konzentration der Kräfte abhängt. Das private Baugewerbe entzog darum der Forschungsgesellschaft die Mittel für ihre Existenz, und so wurde sie nach kaum einjähriger Tätigkeit, am 25. Mai 1921, wieder aufgelöst.

Dieser der privaten Initiative einiger freier Bauingenieure und Architekten entsprungene Anlauf zur Erforschung rationeller Betriebsmethoden ist immerhin nicht ganz ohne Wirkung geblieben. Der Reichskommissar für das Wohnungswesen, Staatssekretär Scheidt, und späterhin das Preußische Wohlfahrtsministerium bemühten sich durch die Herausgabe einiger bedeutsamer Schriften über „Sparsames Bauen", „Ersatzbauweisen" und über die „Bauwirtschaft im Kleinwohnungsbau" usw. das Baukostenverbilligungsproblem von sich aus aufzurollen und durch verschiedene Erlasse alte, das sparsame Bauen behindernde Baupolizeivorschriften zu beseitigen.

Mit der wachsenden Erkenntnis, daß die „sparsame Bauweise" das Baukostenverbilligungsproblem jedoch nicht lösen könne, machte sich dann aber auch in unseren Amtsstuben eine gewisse Müdigkeit geltend, auf dem beschrittenen Wege der Erforschung des billigeren Bauens weiterzugehen. Die Bauhüttenführer indessen wurden nicht müde, das Rationalisierungsproblem weiter zu diskutieren und ihre Anregungen an die Parlamente des Reiches und der Länder weiterzugeben. Abgesehen von einigen sehr platonischen Beschlüssen des Wohnungsausschusses des Reichstages, haben die Behörden dem Rationalisierungsproblem jedoch wenig Förderung zuteil werden lassen. Obgleich sie sich gezwungen sahen, Milliarden-

beträge öffentlichen Kapitals in den Wohnungsbau zu stecken, geschah jedoch wenig, was dieses Milliardenkapital vor unrationeller Verwendung und vor Vergeudung geschützt hätte. Diese Feststellung braucht an sich kein Vorwurf zu sein. Denn schließlich ist es keine direkte Aufgabe von Reich, Staat und Gemeinden, als Erfinder und Betriebsverbesserer aufzutreten. Wohl aber muß es, solange die öffentlichen Gewalten mit öffentlichem Kapital in den Baumarkt eingreifen und somit indirekt als Auftraggeber auftreten, ihre Aufgabe sein, alle Bestrebungen, die auf wirtschaftlicheres Bauen hinarbeiten, zu fördern und zu unterstützen. Diese Aufgabe hatte der Reichstag am 14. März 1923 auch grundsätzlich anerkannt. Bewilligte er doch damals aus Mitteln des Ausgleichsfonds des Reiches den Bauhütten und Wohnungsfürsorgegesellschaften ein einmaliges, allerdings durch die Geldentwertung völlig zusammengeschrumpftes Papiermarkkapital zur Förderung der Preissenkung auf dem Baumarkt.

Neuerdings wurde aus Kreisen der praktisch am Wohnungsbau tätigen Architekten und Ingenieure erneut die Anregung gegeben, ein Forschungsinstitut für den Wohnungsbau zu schaffen, das mit öffentlichem Kapital die aus den Kreisen der Bauwirtschaft, der Architekten und gemeinnützigen Bauvereinigungen stammenden Anregungen zur Verbilligung und Verbesserung des Wohnungsbaues aufzugreifen und praktisch zu erproben habe. Es hat sich nämlich im Laufe der Jahre herausgestellt, daß keine der am Wohnungsbau tätigen Gesellschaften und Vereinigungen über das Kapital verfügt, das zur Erprobung wirklich durchschlagender Verbilligungen erforderlich ist. Und so sind wir auch bis heute aus theoretischen Erörterungen aller Art nicht herausgekommen. Selbst der „Ausschuß für wirtschaftliches Bauen", dem einige für den gemeinnützigen Wohnungsbau frei schaffende Architekten und Baumeister angehören, konnte (wie andere Ausschüsse ähnlicher Art) immer nur theoretische Möglichkeiten behandeln, aber keine, dem praktischen Erfolg dienende Untersuchungen. anstellen.

Behandelt man die Frage der Aufbringung der Mittel für praktische Untersuchungen und Modellbauten im Wohnungsbau, dann hört man von den Vertretern der öffentlichen Organe immer wieder den Einwand: die Aufbringung der Mittel sei Sache der Interessenten selbst, sei Sache der Baubetriebe, der Bauherren usw. Nun steht aber fest, daß das private Baugewerbe und die privaten Baustoffindustrien über flüssiges Kapital nur in begrenztem Umfange verfügen, oder aber nicht geneigt sind, dieses Kapital für technische Fortschritte zugunsten der Allgemeinheit zu opfern. Wer

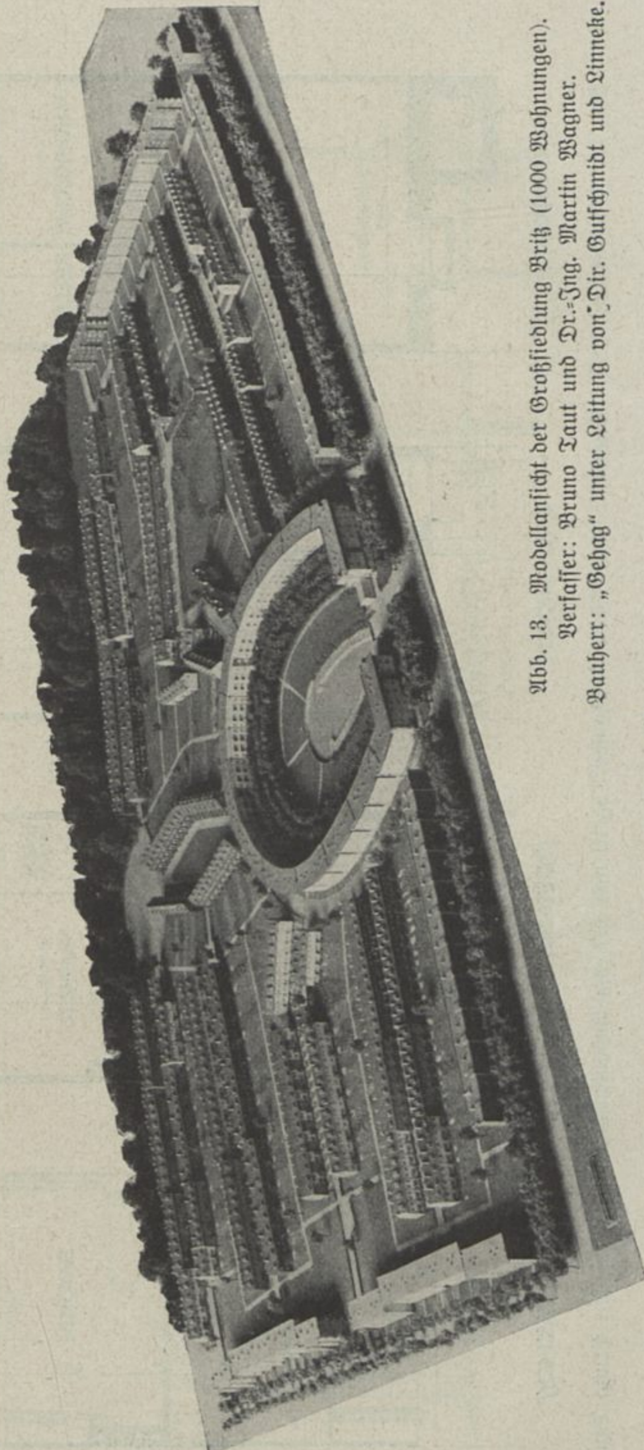


Abb. 13. Modellansicht der Großsiedlung Britz (1000 Wohnungen).
Verfasser: Bruno Taut und Dr.-Ing. Martin Wagner.
Bauherr: „Gehag" unter Leitung von Dir. Gutschmidt und Linneke.

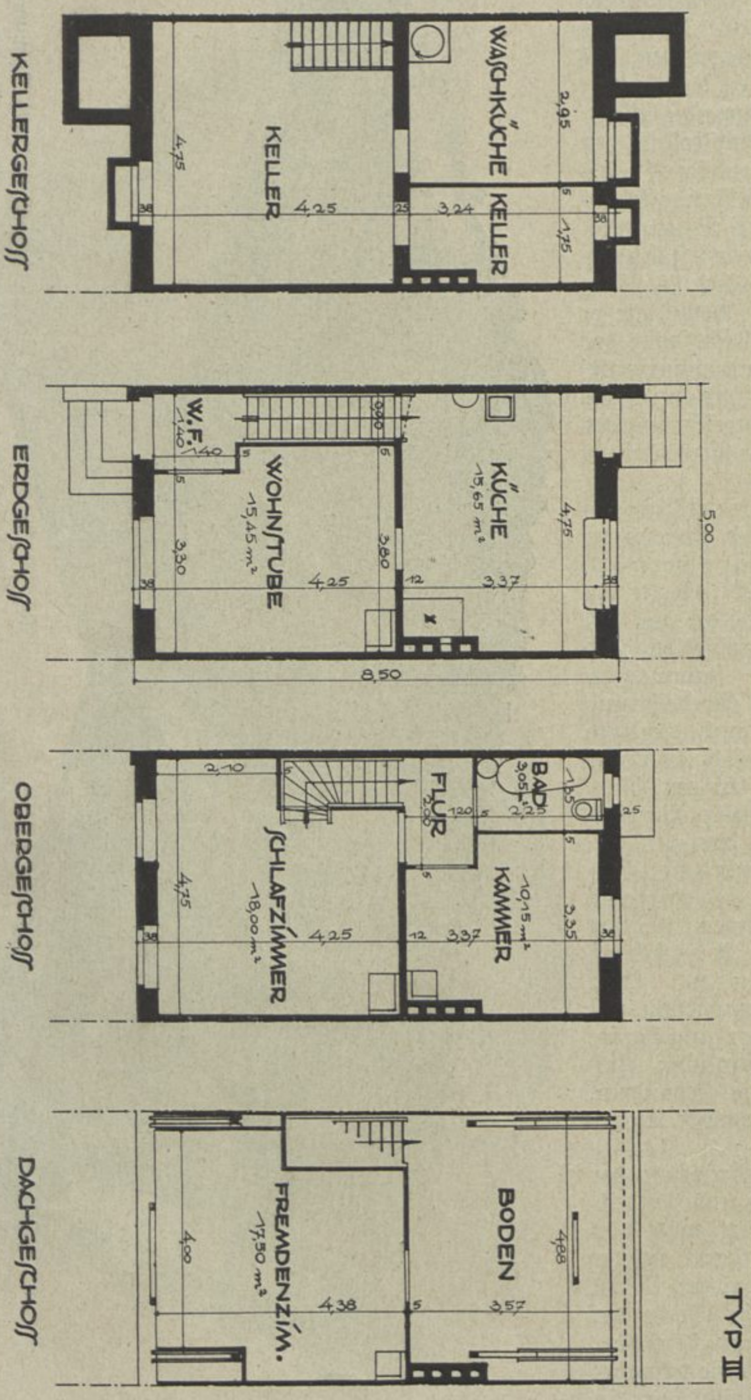


Abb. 14. Großsiedlung Britz. Grundrisse eines Einfamilienhauses Typ III von 380 cbm umbauten Raumes. Verfasser: Bruno Taut.

könnte es auch der Ziegelindustrie verargen, Kapital z. B. für die Betonplattenbauweise herzugeben, die den Ziegel vom Markt verdrängt? Und wer würde es den privaten Kleinbetrieben übelnehmen wenn sie sich weigern, Bauweisen zu fördern, von denen nur die Großbetriebe einen Vorteil haben können? Diesen Hemmungen auf der Arbeit g e b e r seite stehen ebensolche Hemmungen auf der Arbeitn e h m e r seite gegenüber. Die Zimmerleute z. B. fürchten von dem Betonbau, der mit massiven Decken und massiven Dächern arbeitet, die Unterhöhlung ihrer Existenz. In diesem Widerstreit der Interessen gibt es nur wenige Wege zum Ziel. Der kürzeste und erfolgreichste ist der, daß die öffentlichen Organe das Baukostenverbilligungsproblem s e l b s t in die Hand nehmen. Der längste und darum den Erfolg in eine weite Ferne rückende Weg ist der, daß die gemeinnützigen Bauherrenorganisationen sich zu größeren Forschungsgesellschaften zusammenschließen und das Kapital für diese Zwecke aus den laufenden Baumitteln aufbringen. Kein Baufachmann wird sagen können, daß diese in bewußter Absicht erzielten Ersparnisse eine Kürzung des Baugeldes für Wohnungen darstellen, wenn diese Ersparnisquote restlos zur w e i t e r e n V e r b i l l i g u n g des Wohnungsbaues benutzt wird. Würden alle Bauherrenorganisationen den gleichen Weg beschreiten, dann ständen in Deutschland für derartige Untersuchungen jährlich gut zehn Millionen Mark zur Verfügung, die hinreichen würden, um drei bis fünf Hausbaulaboratorien zu schaffen und ihre wertvolle volkswirtschaftliche Arbeit zu unterstützen.

Es hat den Anschein, daß die heutige Atmosphäre für derartige großzügige Untersuchungen schon soweit vorbereitet ist, daß hinfort mit größeren Erfolgen auf dem Gebiet der Baukostensenkung gerechnet werden kann. Das Verdienst, den äußeren Anstoß für eine großzügige Arbeit auf dem Gebiet der Baukostenverbilligung gegeben zu haben, gebührt unzweifelhaft

den sozialdemokratischen Vertretern des Wohnungsausschusses des Reichstages, auf deren Betreiben — wie oben erwähnt — im Jahre 1924 die ersten öffentlichen Mittel für Versuchszwecke zur Verfügung gestellt wurden. Neuerdings hat sich aber auch die Zentrumsfraktion des Reichstages des Verbilligungsproblems durch die Einbringung eines Antrages angenommen, in dem der die Baukosten verbilligende Serienbau ganz klar gefordert wird. Fernerhin hören wir, daß auch der polytechnische Verein in Bayern in Verhandlungen mit dem Ministerium für soziale Fürsorge beschlossen hat, einen Ausschuß für wirtschaftliches Bauen einzusetzen. Der Hamburgische Staat hat in Verbindung mit den Hamburger Gewerkschaften eine besondere Wohnungsfürsorgegesellschaft gegründet, die den rationellen Wohnungsbau zu pflegen hat. Daß auch Preußen diesem Beispiel der Tat folgen wird, dürfte nur eine Frage der Zeit sein.

So sehr es zu begrüßen wäre, daß alle diese Bestrebungen einen gemeinsamen Kopf erhalten, der Doppelarbeit und Zersplitterung der Kräfte vermeidet und für gegenseitigen Erfahrungsaustausch Sorge zu tragen hätte, so können wir es andererseits nicht für gefahrvoll halten, wenn an dem Verbilligungsproblem von den verschiedensten Seiten her gearbeitet wird, und wenn der geistige Wettstreit auch in dieser Frage aufrechterhalten bleibt.

Die Voraussetzungen des Serienbaues.

Aus der industriellen Produktion von Schuhen, Automobilen, Motoren usw. wissen wir, daß eine durchschlagende Verbilligung der Produkte nur durch den Serienbau erreichbar ist.

Bevor nämlich die Industrie zum Serienbau übergehen kann, müssen die Voraussetzungen des Serienbaues gegeben sein. Und welche sind das? Wir zählen auf:

1. Das in einer Serie zu produzierende Produkt muß an Modellbauten sorgfältig vorbereitet, studiert und erprobt werden. Dieser Modellbau verschlingt ein größeres Versuchskapital. Wenn Ford den neuen Typ eines Automobils, die Deutschen Werke den Typ eines Motorrades oder die AEG. den neuen Typ eines Motors herausbringen wollen, dann müssen diese Typen mit einem Vielfachen der Kosten erst auf ihre Brauchbarkeit erprobt werden. Der Typ muß für den Serienbau erst produktionsreif gemacht und der Produktionsprozeß erst in seine einzelnen Phasen zerlegt und studiert werden. Die Produktionsmittel und die Maschinen müssen konstruiert und gebaut werden, damit eine ökonomische Präzisionsarbeit ersten Ranges einsetzen kann. Beim Wohnungsbau liegt das Problem nicht anders. Auch

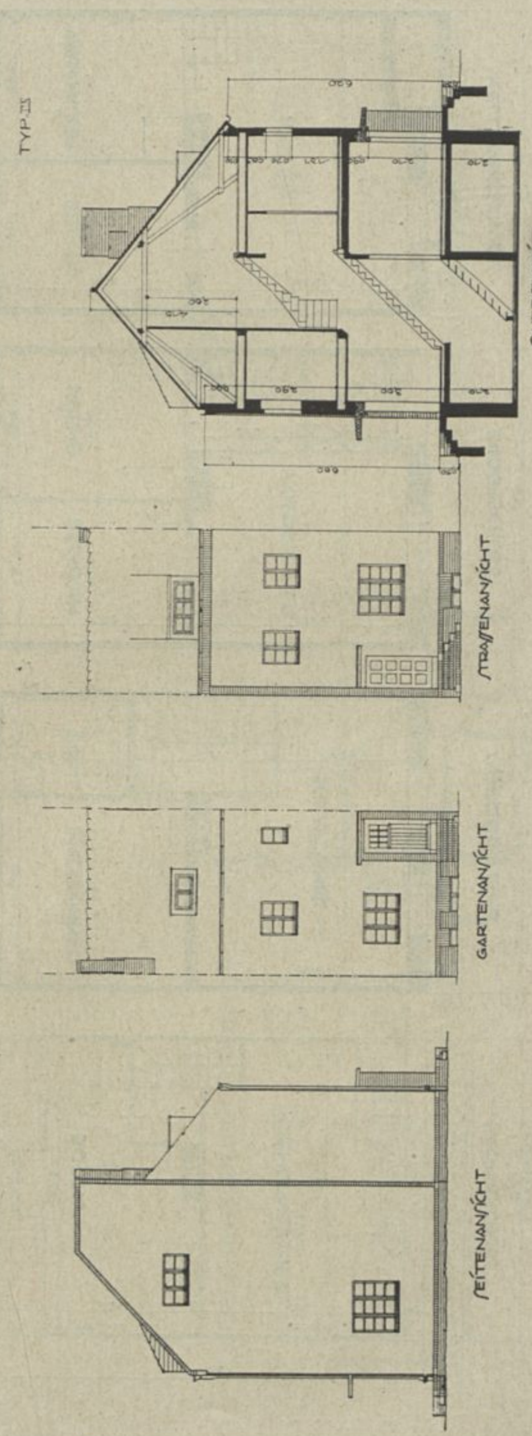


Abb. 15. Großsiedlung Britz. Ansichten eines Einfamilienhauses Typ III. Verfasser: Bruno Taut.

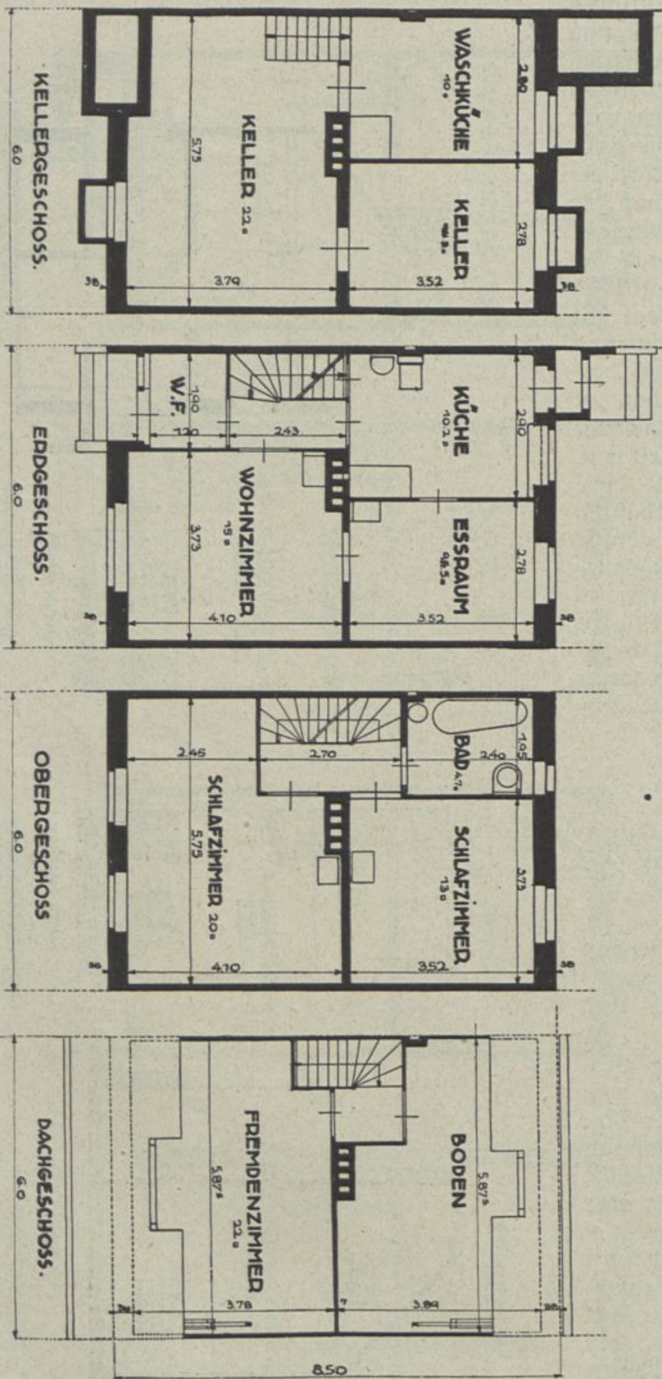


Abb. 16. Großsiedlung Britz. Grundrisse eines Einfamilienhauses Typ IV von 450 cbm umbauten Raumes. Verfasser: Bruno Taut.

der Serienbau beim Wohnungsbau wird eine Präzisionsarbeit ersten Ranges sein, die an besonderen Modellen erst zu erforschen und zu erproben sein wird.

2. Der Bedarf des Serienproduktes muß erforscht und ein im voraus geschätzter Absatz gegeben sein. Bedarf und Absatz serienhaft erbauter Wohnhäuser braucht in unserer Wohnungsnot nicht mehr diskutiert zu werden. Wir müssen uns aber darüber im klaren sein, daß der Bedarf an Wohnungen individueller ist als beim Industrieprodukt, und daß der Absatz von Wohnungen mit einem weitaus beschränkteren Aktionsradius zu rechnen hat, da das Wohnhaus (vorerst wenigstens) kein transportables Industrieprodukt ist und mit Baustoffen arbeiten muß, die lange Transportwege nicht vertragen. Es kann also gar keine Rede davon sein, daß der Serienbau das deutsche Wohnungsbedürfnis uniformieren und zur Verödung bringen könnte. Zudem kommt aber, daß bei der Hochwertigkeit einer Wohnung der Serienbau schon bei 500 oder 1000 Wohnungen rentabel gemacht werden kann und die Kosten eines jeweils aufzustellenden Modells rechtfertigen würde. Überblicken wir die heutige handwerksmäßige Wohnungsbautätigkeit in jeder Stadt, so werden wir ohne weiteres feststellen können, daß sowohl vor dem Kriege (siehe Abb. 6) wie heute der Typenbau gepflegt worden ist.

3. Der Absatz des Serienbaues muß ein ständiger sein, d. h. die Serienproduktion darf möglichst keine Unterbrechungen erfahren. An diesem Punkte haben die öffentlichen Organe nach dem Kriege besonders stark gesündigt, indem sie ihre Beschlüsse zur Finanzierung des Wohnungsbaues viel zu spät und im Widerspruch zu der jeweiligen Konjunktur des Baumarktes gefaßt haben. Der Serienbau gestattet nur in beschränktem Maße ein Arbeiten auf Lager. Er wird auch in Zukunft in überragendem Maße Bestellbau sein, da er sich gewissen Sonderwünschen der Auftraggeber und auch den örtlichen Verhältnissen des Bauplatzes usw. anzupassen hat. Darum steht und fällt der ökonomische Serienbau mit der Aufstellung und Festlegung langfristiger Wohnungsbauprogramme, auf die sich die Bauindustrie einstellen kann.

4. Der Serienbau verlangt eine Konzentration der Betriebe in der Hand leistungsfähiger und zahlungskräftiger Bauherrenorganisationen, die die wirtschaftliche Rolle des Großhändlers als Verbindungsglied zwischen der Industrie und den Verbrauchern zu übernehmen haben. Die Terraingesellschaften der Vorkriegszeit übten diese Funktion des Großhandels aus, indem sie das Bauland baureif machten und für den Wohnungsabsatz sorgten. (Siehe Abb. 7—10.) In bedeutend klarerer Form und als wirkliche Kulturträger im Wohnungsbau traten nach dem Kriege die Wohnungsfürsorgegesellschaften in die Großhändlerfunktionen ein, indem sie Wohnungen für Dritte (Gemeinden, Baugenossenschaften und private Siedler) in Auftrag gaben, die Wohnungen aber nicht selbst besitzen und verwalten wollten. Die Dewog hat in ihrer Tochtergesellschaft, der „Gehag", diese Funktionen des Großhändlers am klarsten zur Entwicklung gebracht. Die „Gehag" selbst will ihre etwa 1500 im Bau befindlichen Wohnungen weder besitzen noch verwalten. Sie baut für Rechnung der Gemeinden oder Baugenossenschaften oder für private Siedler. So konnte sie es ermöglichen, daß der "Deutschen Bauhütte", einem für den Wohnungsbau spezialisierten Großbauunternehmen, 1000 Wohnungen im Serienbau in Auftrag gegeben wurden. Dieses Großhändlertum der Wohnungsfürsorgegesellschaften muß noch stärker als bisher zur Entwicklung gebracht werden, weil diese Großhändler allein der Bauindustrie die Möglichkeit von dauernd zufallenden Großbauaufträgen bieten können, ohne die an eine Verbilligung des Wohnungsbaues von Bedeutung nicht zu denken ist.

5. Neben dem Wohnungsgroßhändler, der Wohnungsfürsorgegesellschaft, muß der Großproduzent, der Generalunternehmer stehen. Serienbau ist Präzisionsarbeit. Genau so wie in der Industrie die Produktion der Einzelteile eines Automobils nach vorher festgelegten Zeiten, Mengen und Qualitäten festgelegt wird, so muß auch im Wohnungsbau das Ineinanderspielen der am Bau einer Wohnung beteiligten einzelnen Gewerbezweige von einer Stelle aus disponiert und geleitet werden. Im Wohnungsbau ist die Notwendigkeit der Übertragung der Erfahrungen an einen Generalunternehmer noch immer nicht klar erkannt. Die Hemmungen gegen die Entwicklung des Generalunternehmertums liegen teils auf Gebieten, die mit dem rationellen Wohnungsbau nichts zu tun haben (Handwerkerpolitik), teils aber finden sie eine innere Berechtigung darin, daß man den Generalunternehmer als ein überflüssiges Zwischenglied im Bauprozeß betrachtet, das durch Aufschläge auf die Handwerkerpreise nur die Bauten verteuert. Dieser Einwand ist bei den gegenwärtigen technisch-rück-

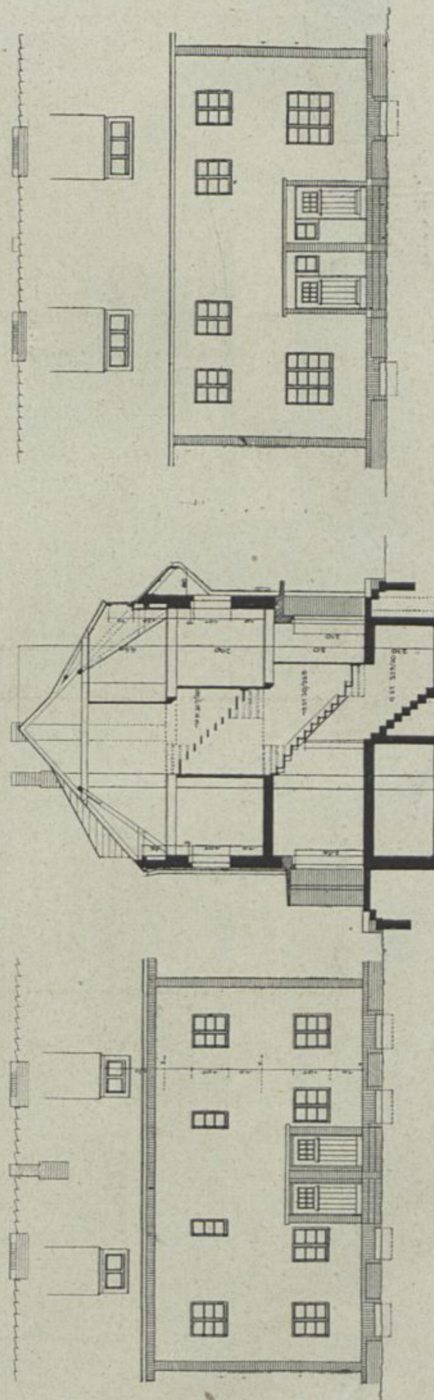


Abb. 17. Großsiedlung Britz. Ansichten eines Einfamilienhauses Typ IV. Verfasser: Bruno Taut.

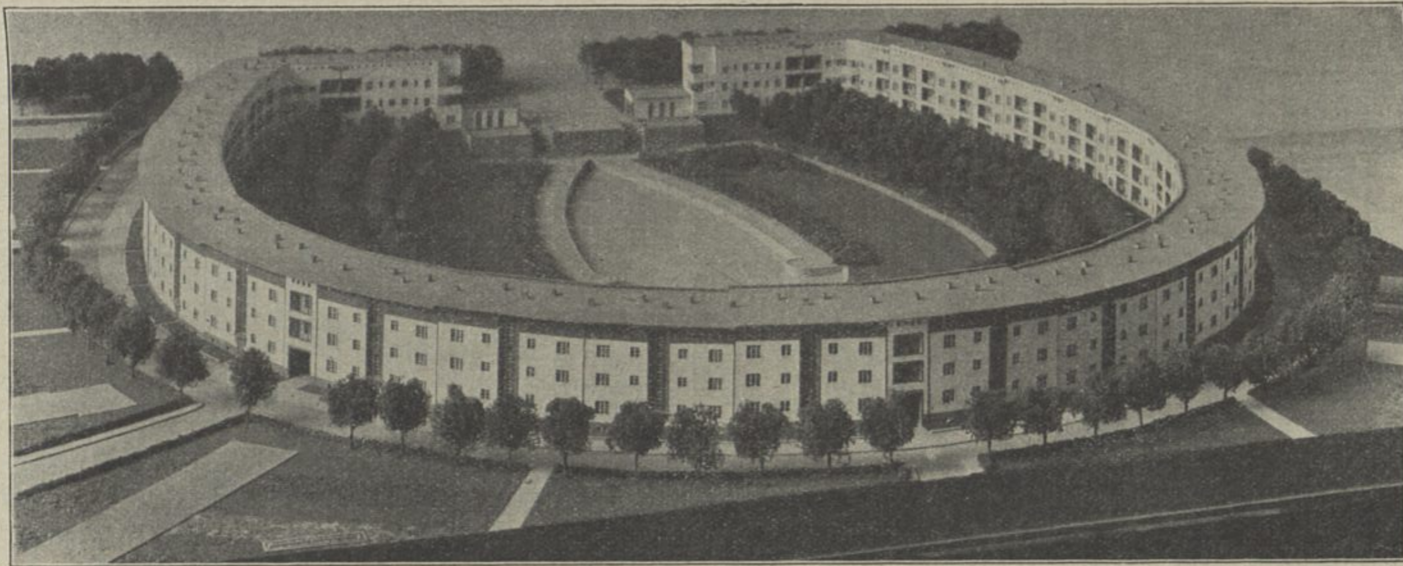


Abb. 19. Modellansicht vom Hufeisen in der Großsiedlung Britz. Verfasser: Arch. Bruno Taut, Stadtbaurat a. D.

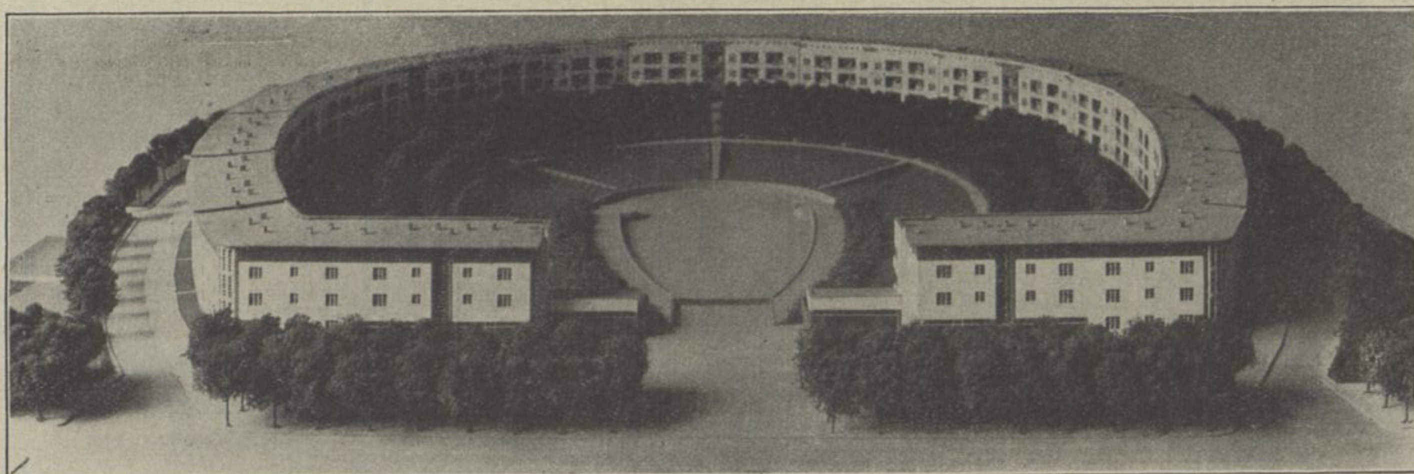


Abb. 18. Modellansicht vom Hufeisen aus der Großsiedlung Britz. Verfasser: Bruno Taut und Dr.-Ing. Martin Wagner.

schrittlichen Arbeitsmethoden in der Bauausführung an sich nicht unberechtigt. Er entfällt aber vollends mit der fortschreitenden Spezialisierung der Technik und der zukünftigen Organisation des Wohnungsbaues.

Die Vorteile des Serienbaues.

Bevor wir die Vorteile des Serienbaues behandeln, müssen wir uns zunächst einmal an Hand eines praktischen Beispiels ein Bild von der Größenordnung der die Kosten einer Wohnung umfassenden Faktoren machen. Ich wähle das Beispiel der von der „Gehag" (siehe Abb. 11—26) erbauten Großsiedlung in Britz, die etwa 1000 Wohnungen von 366 000 cbm umbauten Raumes und 65 000 qm Wohnfläche umfaßt. Die Gesamtkosten für eine Wohnung von durchschnittlich 63 qm Wohnfläche und 350 cbm umbauten Raumes stellen sich auf rund 13 200 *M.* Von diesem Preis entfallen auf:

1. reine Baukosten . .	10 600 *M*	=	80,2 %
2. Grundstückskosten .	550 *M*	=	4,2 %
3. Aufschließungskosten	1 300 *M*	=	9,9 %
4. Baugeldzinsen . . .	300 *M*	=	2,3 %
5. Regiekosten	450 *M*	=	3,4 %
Summe:	13 200 *M*	=	100 %

Aus dieser Aufstellung (siehe Abb. 27) ist ersichtlich, daß die reinen Baukosten die bei weitem am größten Beträge der Gesamtkosten verschlingen, und daß bei dieser Position in erster Linie die Bemühungen auf Absenkung der Preise eingesetzt werden müssen. Daneben ist es aber keineswegs gleichgültig, daß auch bei Grundstücks- und Aufschließungskosten Ersparnisse eintreten können, umfassen sie doch 4,2 bezw. 9,9 Proz., insgesamt also 14,1 Proz. Auch die Baugeldzinsen und Regiekosten machen 2,3 bezw. 3,4 Prozent der Baukosten, insgesamt also 5,7 Prozent der Gesamtkosten aus, bei denen sich gleichfalls noch Ersparnisse erzielen lassen. Bedenken wir doch, daß jedes ersparte Prozent bei dieser Groß-Siedlung von 500 Wohnungen immerhin 60 000 *M* oder den vollen Gegenwert von fünf Wohnungen ausmacht. Ein Sparkommissar, der die Ermächtigung hätte, alle Bauvorhaben auf ihre ökonomische Durchführung hin zu beraten und selbständige Entscheidungen zugunsten der Verbilligung zu treffen, würde, wenn es ihm nur gelänge, bei jedem Bauvorhaben 2 Proz. überflüssige Kosten zu streichen, in Preußen bei

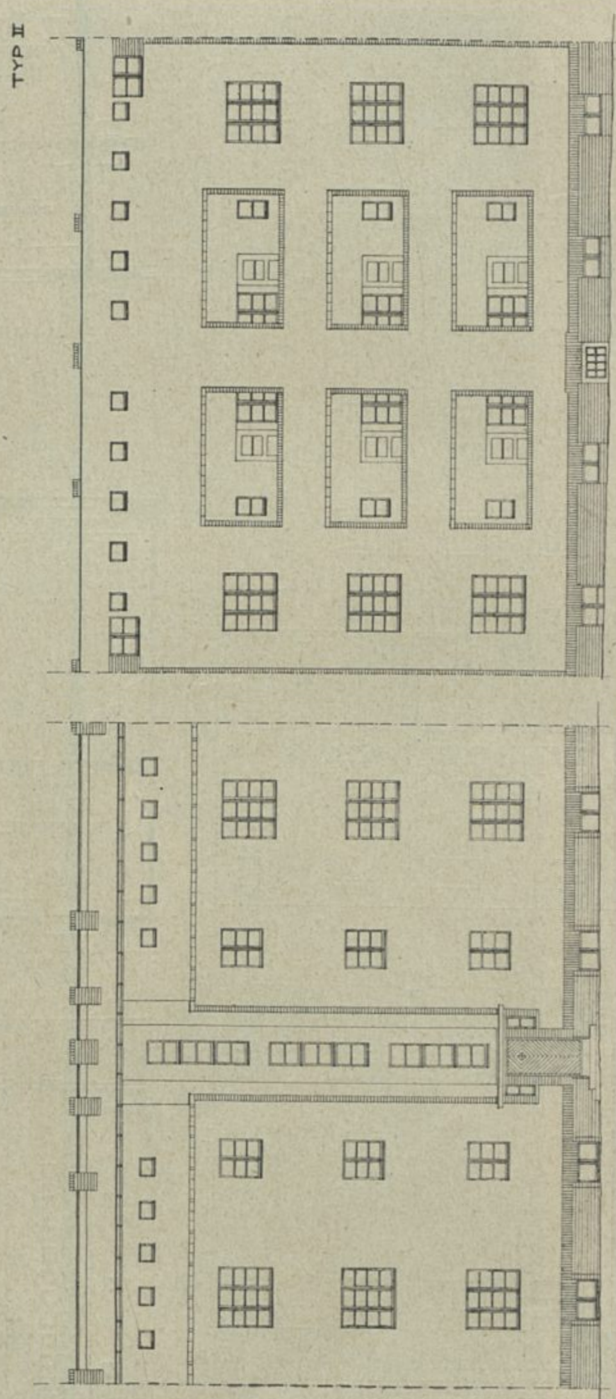


Abb. 20. Großsiedlung Britz. Ansichten eines Sechsfamilienhauses Typ II (Hufeisenform). Verfasser Bruno Taut.

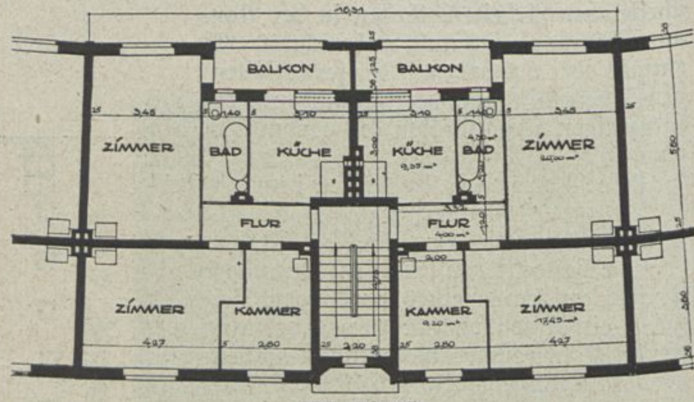


Abb. 21. Großsiedlung Britz. Grundriß eines Sechsfamilienhauses Typ. II. Verfasser: Bruno Taut.

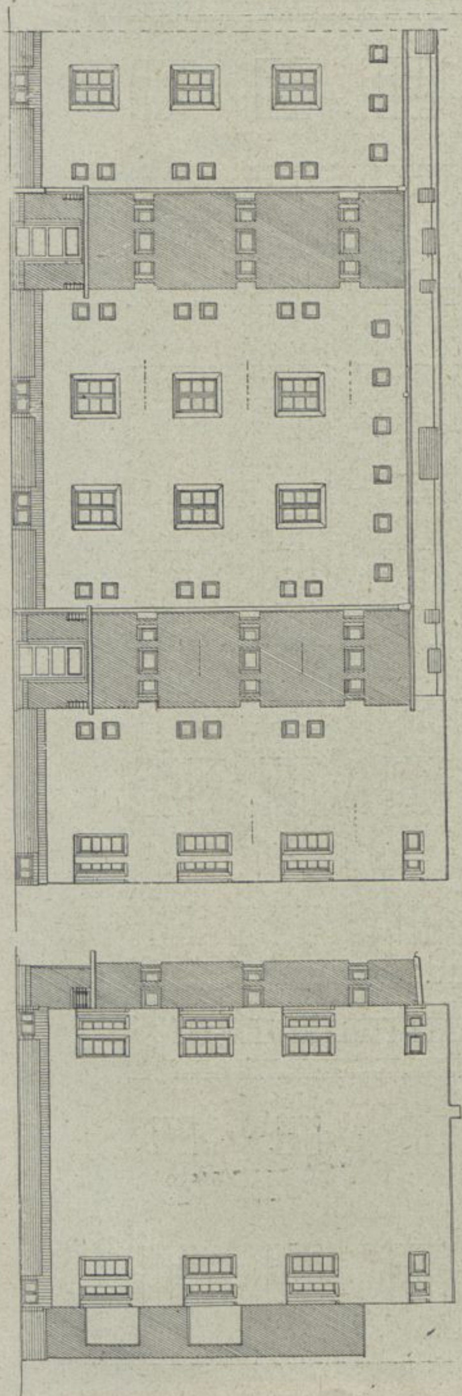


Abb. 23. Straßenansicht für das Sechsfamilienhaus Typ I. Verfasser Dr.-Ing. Martin Wagner.

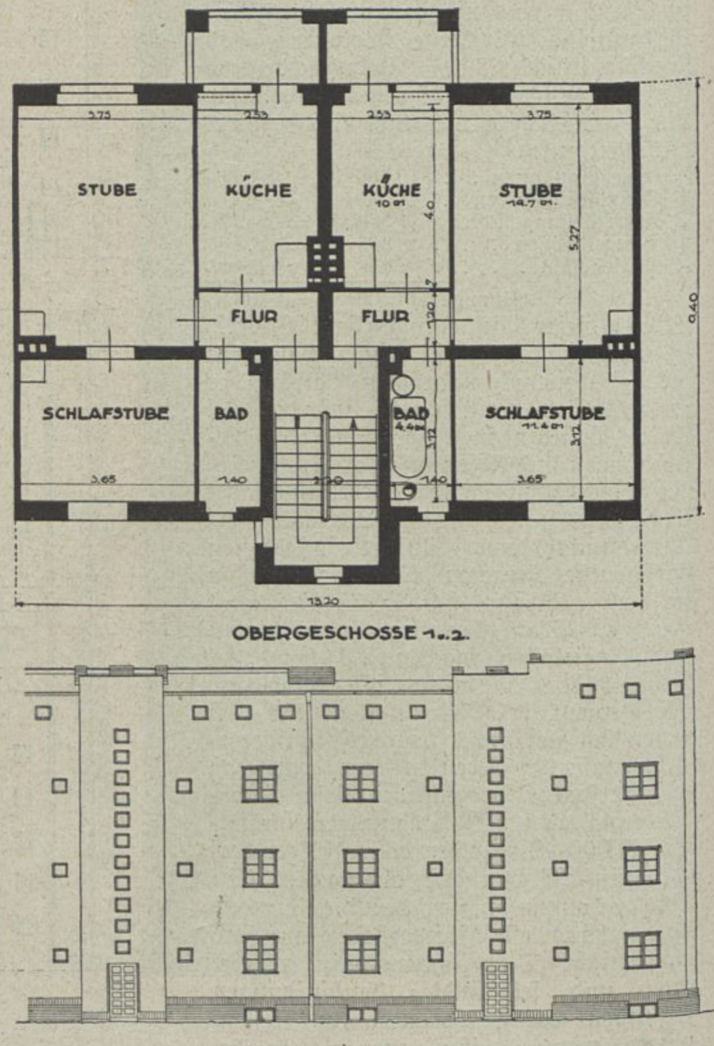


Abb. 22. Großsiedlung Britz. Grundriß und Straßenansicht eines Sechsfamilienhauses. Typ I. Verfasser: Bruno Taut.

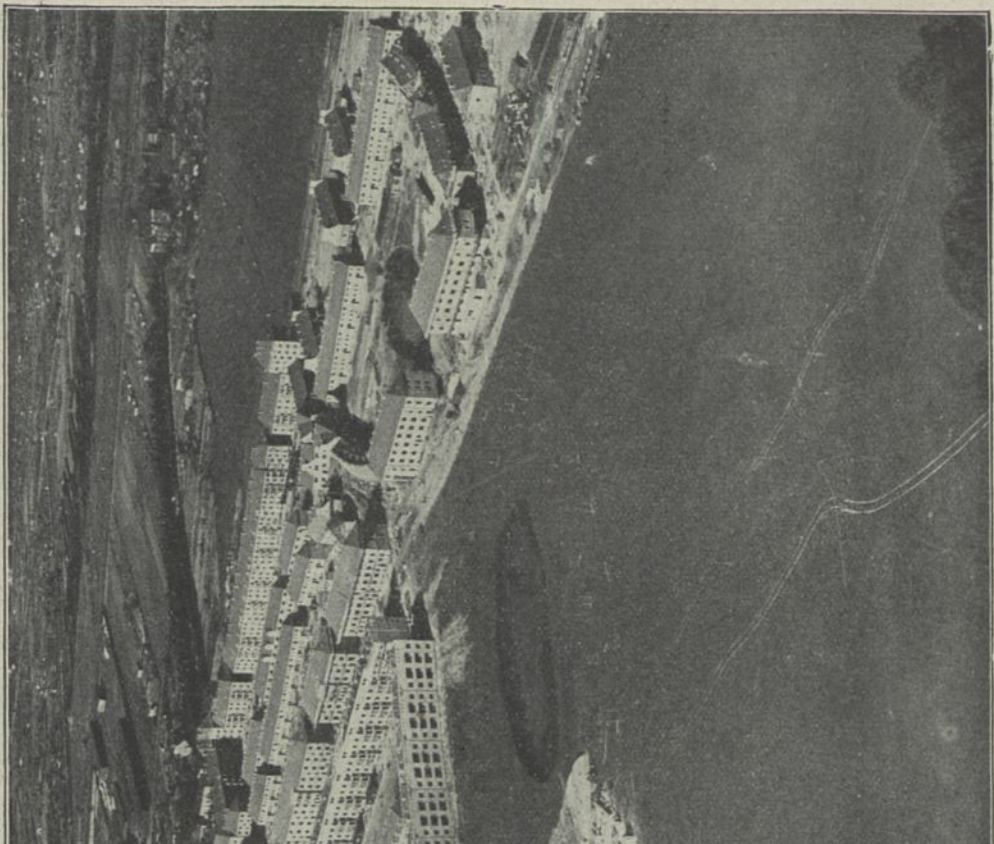


Abb. 24. Fliegeraufnahme der Baustelle in Britz. Bauherr: „Gehag" unter Leitung von Dir. Gutschmidt und Linneke.
Bauausführung: Deutsche Bauhütte unter Leitung von Regierungsbaumeister A. Hackland.

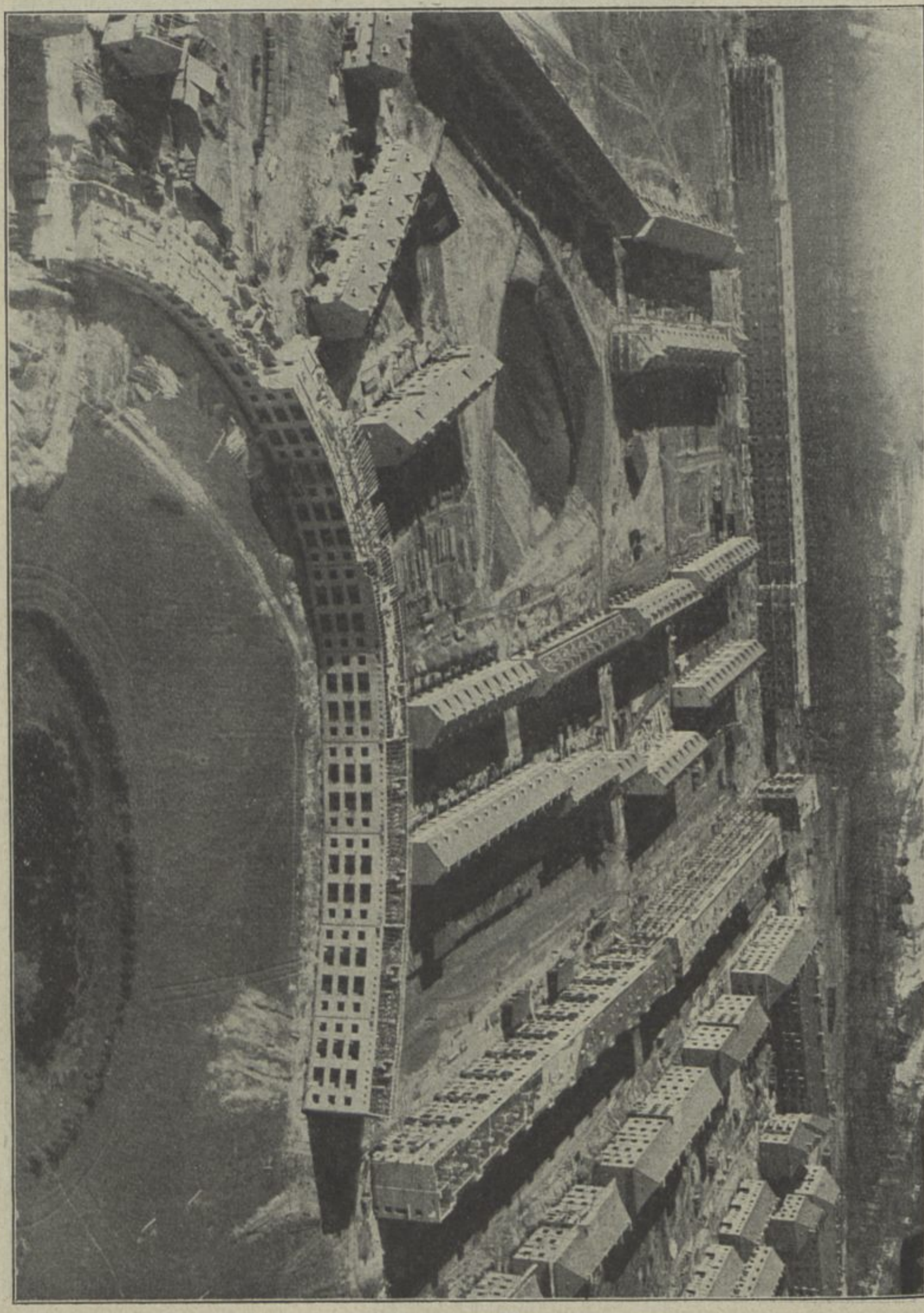


Abb. 25. Fliegeraufnahme des 1. Bauabschnittes der Groß-Siedlung Britz, die die Ausführung von 500 Wohnungen im Serienbau zeigt.
Ausführender Betrieb: Deutsche Bauhütte; Leitung: Regierungsbaumeister A. Hackland.

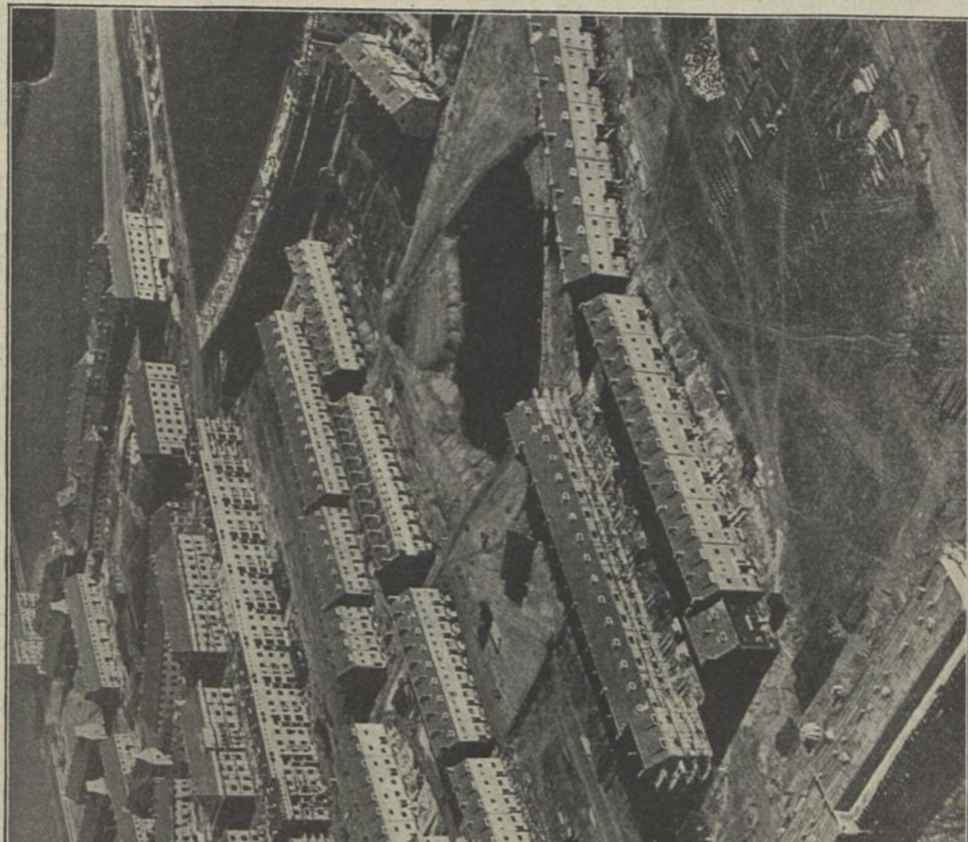


Abb. 26. Fliegeraufnahme der Baustelle in Britz. Bauherr: „Gehag", eine Tochtergesellschaft der „Dewog", unter Leitung von Gutschmidt und Linneke. Bauausführung: Deutsche Bauhütte unter Leitung von Regierungsbaumeister A. Hackland.

100 000 Wohnungen 20 Millionen Mark und in Berlin bei 8000 Wohnungen 2 Millionen Mark zur Förderung weiterer Ersparnisse erzielen können. Wenn auf irgendeinem Gebiet die Tätigkeit eines Sparkommissars dienlich und in nationalem Interesse erforderlich wäre, dann auf dem Gebiet des Wohnungsbaues.

Die Erwartungen, die der Laie an die Bau-, kostenverbilligung durch Groß-Siedlungen stellt gehen oft dahin, daß man nur eine Siedlung von 500 Wohnungen in Bau zu nehmen brauchte, um gleich ganz in die Augen springende Ersparnisse erzielen zu können. Das ist natürlich ein großer Irrtum. Die Bauwirtschaft hat noch gar nicht die Maschinen und Einrichtungen, um namhafte Verbilligungen aus dem Serienbau herausholen zu können. Diese Maschinen und Einrichtungen können nur von Großbetrieben beschafft werden, die über großes Betriebskapital verfügen. Das Kapital wandert aber erst dann in die Großbetriebe, wenn es auf eine dauernd gesicherte Rente rechnen kann. Und diese Rente steht erst dann in Aussicht, wenn besonders große Bauherren (Großhändler im Wohnungsbau) dem Baugewerbe dauernd Großbauaufträge zuführen können. Die Schuld daran, daß unsere Wohnungen heute nicht billiger gebaut werden, ist darum nicht nur bei dem Baugewerbe, sondern vor allem auch in der Tatsache zu suchen, daß die Bauauftraggeber noch immer nicht die erste Voraussetzung für die Baukostenverbilligung (die dauernd anfallenden Großbauaufträge) erfüllt haben. Man hebe darum die Großbauauftraggeber in den Sattel und die Baukostenverbilligung wird dann als eine automatische Folge dieser Großbauaufträge ihre Fortschritte machen. Wenn das Tiefbaugewerbe heute bereits weit mehr Maschinenarbeit anstatt teurer Handarbeit leistet, dann auch nur darum, weil es mit Großbauaufträgen der öffentlichen Organe (Eisenbahnen, Straßenbauverwaltungen usw.) rechnen kann.

(Fortsetzung folgt).

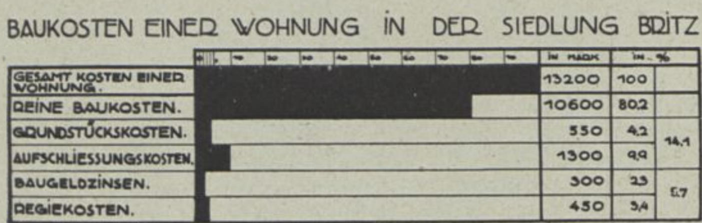


Abb. 27. Großsiedlung Britz. Unterteilung der durchschnittlichen Baukosten einer Wohnung.

Der erste Wohnungsfürsorgetag der „Dewog".

Die deutsche Wohnungsfürsorge A.-G. für Beamte, Angestellte und Arbeiter in Berlin hatte am 4. Juni die Vertreter der Behörden, der halbstaatlichen und privaten gemeinnützigen Wohnungsfürsorge zu einer „Wohnungsfürsorgetagung" nach Berlin geladen.

Nach der eigenen Angabe der „Dewog" verfolgte diese Tagung den Zweck, die für die Lösung der Wohnungsfrage so überaus wichtigen Baukosten-Verbilligungsprobleme zur öffentlichen Debatte zu stellen.

Von den Behörden waren das Volkswohlfahrtsministerium durch Staatssekretär Scheidt, das Reichsarbeitsministerium durch Ministerialrat Dr. Schmidt vertreten. Zugegen war außerdem Staatssekretär z. D. Professor Dr. Hirsch.

Geleitet wurde die Versammlung von dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates der „Dewog", Leipart.

Das einleitende Referat erstattete Dr. Martin Wagner über „Groß-Siedlungen, ein Weg zur Rationalisierung und Verbilligung des Wohnungsbaues".

Die sehr interessanten Ausführungen Dr. Martin Wagners gipfelten darin, daß

a) unsere Bauweise sowohl in technischer als auch in ästhetischer Beziehung veraltet sei,
b) daß nur die industrialisierte Bau-Technik und -Wirtschaft zur Verbilligung des Bauens führen könne,
c) daß auf diesem Wege nur die Großsiedlung Erfolge zeitigen könnte und
d) daß daher der Serienbau zu pflegen sei.

Dieser biete verschiedene Vorteile bezüglich
der Regiekosten,
" Baugeldzinsen,
" Aufschließungskosten,
" Grundstückspreise und
" Baukosten.

Ferner müsse der Groß-Auftraggeber und der Groß-Bauunternehmer gestützt werden, und endlich seien besondere Wohnungsbau-Laboratorien mit Unterstützung des Reiches und der Länder einzurichten, die mit dem nötigen Kapital (er nannte 2 Millionen) auch die nötigen Versuche und Arbeiten vornehmen könnten. Er führte

einen besonderen Film vor, der in anschaulicher Weise die Nachteile des bisherigen Bauens und die Vorteile des rationalisierten Bauens vor Augen führte. Er schloß mit einem Appell an den Mut und verglich mit Columbus, welcher auch einmal Amerika entdeckt habe.

Sein Referat ist im Wortlaut auf Seite 209 dieses Heftes abgedruckt.

Die Aussprache.

In der darauf folgenden Diskussion sprachen nacheinander:

Staatssekretr Scheidt,
Ministerialrat Dr. Schmidt,
Staatssekretär z. D. Professor Dr. Hirsch,
Regierungspräsident Krüger-Lüneburg,
Stadtbaurat May-Frankfurt/Main,
Regierungsrat Dr. Kampffmeyer-Wien,
Stadtbaurat a. D. Bruno Taut,
Professor Gropius-Dessau,
Architekt Paulsen-Berlin,
" Doin-Amsterdam,
Regierungsbaumeister Gellhorn und
" Ahrendts.

Staatssekretär Scheidt dankte der Dewog, daß sie die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit auf diese wichtigen Fragen gelenkt habe. Dieses Problem sei gerade heute von Bedeutung, insbesondere gäbe es 3 Methoden, die Baukosten zu senken:

1. weniger Baustoffe,
2. andere und billigere Baustoffe,
3. Rationalisierung der Baumethoden.

Zu 1: Ausländische Baumethoden dürften nicht auf Deutschland übertragen werden, wenn der Stand unserer baulichen Ausführungen nicht verschlechtert werden soll. Er habe bei seiner letzten England- und Holland-Reise festgestellt, daß dort wesentliche Ersparnisse durch Verringerung der Wandstärken und schwächere Konstruktionen erzielt werden. Er habe sich aber darüber gewundert, daß die dortige Bevölkerung mit dieser geringen Wärmehaltung zufrieden sei. Unser Klima vertrüge solche Experimente nicht.

Zu 2: Weiter könne versucht werden, die Baukosten zu senken durch Ersatz und Abschaffung des Ziegelbaues, da dieser infolge seiner unmodernen, verteuernden Eigenschaften (wie im Referat Wagner ausgeführt worden sei) nicht die Zukunft habe. Er gebe zu, daß das ein Ziel sei, wohin die Bauwirtschaft streben müsse. Ein gangbarer Weg sei aber bisher noch nicht gezeigt worden. Er wolle zugeben, er habe selbst nach dem Kriege als Reichskommissar für das Wohnungswesen die Erprobung verschiedener Ersatzbauweisen angeregt und eine Schrift veröffentlicht. Er gebe aber zu, daß alle diese Versuche Fehlschläge gewesen seien. Auch die aufgezeigten Baumethoden Dr. Wagners erregten in ihm starke Zweifel und zwar:

a) Das Stahlhaus habe er selbst in England in Birmingham gesehen und mit den Erbauern gesprochen. Das Urteil derselben ginge einmütig dahin, daß sowohl in finanzieller als auch in technischer Beziehung diese Bauweise ein Mißerfolg sei, und sie würden solche Häuser nicht mehr bauen.

b) Die Okzidentbauweise habe Dr. Wagner mit interessanten Filmvorführungen erläutert. Er kenne dieselben lediglich aus dem Bild. Auch sie erregen starke Bedenken, da sie mit großen Einheiten rechnen, die nicht überall in Frage kämen. Die Zusammenfügung der Platten an den Kanten der Häuser sei kompliziert und lasse Rissebildungen mit der Zeit befürchten. Zur Durchführung auf der Baustelle bedürfe es großer, kostspieliger maschineller Einrichtungen. Alle sonstigen Schäden der Betonbauweise müßten bei dieser Bauweise überwunden sein. Aber selbst dann glaube er nicht, daß diese Bauweise billiger sei als Ziegelbau.

Wir müßten jedoch nach einer Bauweise suchen, die gleichwertig und billiger sei. Er könne nur sagen, daß die bisherigen Versuche einen Triumph der Ziegelbauweise bedeuteten. Das Problem liege seiner Ansicht nach so: Was kann geschehen, um den Ziegelbau möglichst zu verbilligen? Dabei denke er jedoch nicht daran, daß die Versuche zur Ausmerzung des Ziegelbaues unterbleiben sollten. Die Versuche sollten nur nicht darauf beschränkt werden, neue Baumethoden zu erfinden, sondern sollten sich auch darauf erstrecken, den Ziegelbau zu verbilligen.

Zu 3: Es sei daher die Rationalisierung des Ziegelbaues das Problem der Stunde. Sie sei möglich:

a) wenn der Baukörper typisiert werde,
b) bei weitestgehender Typisierung der Bauteile,
c) bei massenhafter Herstellung der Häuser an wenigen Plätzen und bei kleineren Orten an einem Platz,
d) bei Massenherstellung der normierten Bauteile im Großbetrieb.

Zu a) Bezüglich der Typisierung der Baukörper liegen bereits umfangreiche Arbeiten und Erfahrungen seitens der Wohnungsfürsorgegesellschaften seit dem Kriege vor. Diese hätten sich die Typisierung der Häuser zur besonderen Aufgabe gemacht, und er bedaure, daß diese Arbeiten vielfach nicht richtig beurteilt worden seien und würden, und von den Architekten sogar teilweise bekämpft worden wären; er könne nur wünschen, daß diese Bestrebungen der Wohnungsfürsorgegesellschaften weiter fortgesetzt werden. Dann würden auch Typen gefunden werden, die in diesem Sinne zur Herabsetzung der Baukosten beitragen werden.

Zu b) Bezüglich der Typisierung der Bauteile seien die Arbeiten des Normenausschusses von wesentlicher Bedeutung gewesen. Diese Arbeiten seien aber mehr oder weniger dadurch zur Erfolg-

losigkeit verurteilt worden, daß die Normen nicht zur Verwendung gekommen sind, da ihre Herstellung nicht im Großbetrieb erfolgte. Aus diesem Grunde sei daher die Verwendung der gut normierten Bauteile nicht überall da vorgenommen worden, wo es am Platze gewesen wäre.

Zu c) Die Bautätigkeit zersplittere sich. Es würde leider häufig sogar in einer Stadt an vielen Plätzen gebaut. Nach seiner Information sei z. B. im Jahre 1924 in Berlin an 575 Stellen gebaut worden. Es liege auf der Hand, daß diese Zersplitterung die Massenherstellung verhindere und dadurch wieder der notwendigen Herabsetzung der Baukosten entgegenarbeite.

Zu d) Die Massenherstellung der Bauteile müsse im Großbetrieb erfolgen. Hier gäbe es die Möglichkeit, dies zwangsweise durchzuführen, indem eben die Stelle, die das Geld gibt, die entsprechende Bedingung vorschriebe. Wenn beispielsweise die Magistrate, die die Erhebung der Hauszinssteuer in der Hand haben, darauf sehen würden, daß diese Voraussetzung erfüllt sei, würden sie die Möglichkeit haben, in entscheidender Weise auf die Verringerung der Baukosten im gesamten hinzuwirken. Meistens seien aber die Magistrate (besonders die der mittleren und kleinen Städte) bemüht, ihre ortsansässigen, kleinen Handwerksmeister zu beschäftigen. Er verkenne nicht, daß hier häufig Schwierigkeiten vorhanden sind insofern, als die Arbeitslosigkeit und schlechte wirtschaftliche Lage die Magistrate dazu zwinge, für ihre eigenen Gemeindeangehörigen zu sorgen. Es bliebe aber die Tatsache bestehen, daß dies zu einer Verteuerung führen müsse. Der Volkswohlfahrtsminister habe bereits in seinem Erlaß vom 20. 4. 26 darauf hingewiesen, daß durch die Heranziehung auswärtiger Unternehmer für Herabsetzung der Preise bezüglich der Baustoffe und Bauteile zu wirken sei.

Unsere augenblickliche Aufgabe sei eben die Verbilligung der Bauteile, und daher sollte auch diese Versammlung zum Ausdruck bringen, daß sie die Wichtigkeit der erwähnten 4 Punkte anerkenne und dieselbe Meinung wie er bezüglich ihrer Behandlung einnehme. Wenn in dieser Richtung Erfolge erzielt würden, so sei er überzeugt, daß die Baustoffe nicht nur um 1 % verbilligt werden könnten, wie das Herr Dr. Wagner in seinem Beispiel gesagt habe, sondern um eine ganze Reihe von Prozenten.

Den Bestrebungen zur Gründung von Wohnungsbau-Laboratorien wünsche er den besten Erfolg. Er werde sich dafür einsetzen, trotzdem er hier den größten Zweifel bezüglich der Erfolge in der nächsten Zeit habe. Er sei überzeugt, daß es sich augenblicklich für uns darum handle, den Tatsachen ins Auge zu sehen.

Ministerialrat Dr. Schmidt vom Reichsarbeitsministerium sprach sich ebenfalls dahin aus, daß die Bestrebungen zur Rationalisierung und Verbilligung der Baustoffe zu begrüßen und zu unterstützen seien. Besonders zu fördern sei die Verbesserung der Organisation und der finanztechnischen Unterlagen. Jedenfalls sei der Gedanke, die Wohnungsfürsorgegesellschaften als Träger der Wohnungsreform weiter auszubauen, nur zu unterstützen. Es sei die Frage, ob die Rationalisierung durch Groß-Siedlungen von wesentlicher Bedeutung sei. Die erwähnten Vorschläge Dr. Wagner's seien wohl nur dort von praktischer Bedeutung, wo auch die Erbauung von Wohnungen in großer Anzahl möglich sei. Nach seiner Ansicht müsse man aber ferner auch der Anpassung der Zinslasten an die Leistungsfähigkeit der Mieter und der Herabsetzung der Ansprüche besonderes Augenmerk schenken. Er stehe nicht an, zu erklären, daß die Normalwohnung auf eine Größe von 50—60 qm Wohnfläche herabgesetzt werden könne. Wenn Dr. Wagner in seinem Beispiel von Britz erwähnt habe, daß die Aufschließungskosten 9,9 % betrügen, so sei das außerordentlich wichtig, denn hier läge zweifellos eine wirkliche Aufgabe vor, wirtschaftlicher zu arbeiten, und weiterhin sei hier die Frage, ob es angängig sei, daß die Gemeinde die Aufschließungskosten den einzelnen, zufällig vorhandenen Anliegern aufbürden, oder sie auf die Allgemeinheit verteilen sollte. Ferner seien die Regiekosten mit 3,4 % zu hoch und müßten nach Möglichkeit herabgesetzt werden. Jedenfalls habe das holländische Beispiel der Typisierung gezeigt, daß auf diesem Wege viel zu erreichen sei, und das Bedenken, daß diese Reihenhausbauten nüchtern seien, trage er nicht. Denn die neuen Anforderungen gäben den neuen Stil.

Staatssekretär z. D. Prof. Dr. Hirsch betonte zunächst, daß er sich darüber freue, daß in den Äußerungen des Herrn Staatssekretärs Scheidt der amtliche Wille zur Fortsetzung der Typisierungs- und Normierungsarbeiten ausgesprochen worden sei. Es handle sich darum, den Massenwohlstand zu heben, und er würde lieber in einem standardisierten Eigenhaus wohnen, denn als Untermieter in einem Mietshaus. Er möchte den 4 Punkten des Herrn Staatssekretärs Scheidt einen 5. hinzufügen und zwar den: Sorgt für Kapital! Es sei nicht richtig, daß in Amerika hauptsächlich mit Ziegeln gebaut würde, sondern der hauptsächlichste Baustoff sei Holz. Zur Frage der Stahlhäuser sei zu bemerken, daß diese wohl in Südengland kritisch beurteilt würden, in Schottland dagegen günstiger. Das Stahlhaus sei praktisch ein Holzhaus, außen mit einer Lage Stahl bekleidet. In Glasgow seien solche Stahlhäuser errichtet worden. Die Kosten betrügen für

Küche und 3 Zimmer etwa 7000 M ohne Grunderwerb. Es seien in Schottland 250 solcher Häuser im Bau. Die Versuche seien nicht abgeschlossen: bezüglich der finanziellen Seite sicherlich nicht, bezüglich der technischen Seite müßte ebenfalls noch eine gewisse Klärung eintreten. Auf jeden Fall sei insofern in England ein Erfolg zu verzeichnen gewesen, als die drohende Konkurrenz dort die Baustoffpreise bereits erheblich gesenkt habe. Die Baustoffindustrie in England sei stark kartelliert, die Löhne in der Stahlindustrie seien bedeutend niedriger als in der Baustoffindustrie. Im übrigen werde er über diese Frage eine kurze Veröffentlichung in der Presse erscheinen lassen. Zum 5. Punkt, der Geldfrage, sei folgendes zu sagen: Wir haben Wohnungsnot und eine Arbeitslosigkeit, die mit einer Leichtigkeit von der Öffentlichkeit hingenommen werde, die in Erstaunen setze. Wohlstilisierte statistische Berichte stellten fest, daß die Arbeitslosigkeit abnehme. Man vergesse aber die sogenannten „ausgesteuerten" Erwerbslosen. In Wirklichkeit müßten wir annehmen, daß augenblicklich 2 Millionen Erwerbslose in Deutschland vorhanden seien. Es sei leider nicht anzunehmen, daß wir wesentlich von dieser Zahl herunterkommen würden. Wir haben auf der einen Seite die Wohnungsnot und auf der anderen Seite die vielen freien Hände und könnten beides nicht zusammenbringen. Sei das noch Wirtschaftspolitik? Wir hätten Arbeitshände, Material und feiernde Industrie. Der Andrang von kurzfristigem Geld sei so groß, daß, wie er zufällig wisse, in einem bestimmten Einzelfall 4 Millionen Mark deutsches Geld nach England gegangen seien. Er sei der Ansicht, daß jedenfalls die Regierung, die die Wirtschaftsorganisation des eigenen Volkes so leitet, daß das Geld im Lande bleibt und alle Angehörigen der Nation Arbeit und Lohn finden, ihr Geschäft verstehe.

Regierungspräsident Krüger-Lüneburg berichtete zunächst an einem Beispiel aus seinem Verwaltungsbezirk, daß auch die Baukosten in den kleineren Städten verbilligt werden könnten. Er sei ferner der Ansicht, daß z. B. der Landarbeiterwohnungsbau durch Groß-Vergebung verbilligt werden könne. Nach Ansicht einer Berliner Großbaufirma könnte bei Massenherstellung pro Landarbeiterwohnung mit einem Betrag von 4500 M gerechnet werden. Ferner forderte er frühzeitige Hergabe der Hauszinssteuerhypotheken. In der Provinz wäre die Initiative durch verspätete Hergabe gelähmt. Es sei vor allen Dingen eine zweckmäßige Organisation der Zuführung der Gelder an den Bauherrn zu schaffen. Der Leidensweg des Siedlers beginne hauptsächlich, wenn er außer der Hauszinssteuerhypothek andere Zusatzhypotheken brauche, die alle von verschiedenen Stellen bewilligt würden. Endlich verfocht er den Gedanken von der Notwendigkeit des Kleinhauses gegenüber dem Mietshaus.

Stadtbaurat May-Frankfurt/Main führte aus: Das deutsche Volk solle endlich einsehen, daß die Wohnung genau so wie anderes, ein Massenartikel sei. In der Stadt Frankfurt a. M. seien jetzt zum ersten Male bei Kleinwohnungen diese neuen Gesichtspunkte vertreten worden. Es würden wenige Typen gebaut. Der gesamte Kleinwohnungsbau würde zu ¾ von der Stadt ausgeführt, und nur ¼ sei noch der Privatwirtschaft überlassen. Auch die Normierung der Bauteile werde dadurch gepflegt, daß in den Wintermonaten große Aufträge herausgegeben worden seien. Er müsse jedoch bei der Normierung auf eine Gefahr aufmerksam machen und zwar auf die Gefahr der Erstarrung! Man beachte die Unzweckmäßigkeit und Rückständigkeit Ford'scher Kraftwagen, die dadurch entstehe, daß sich ein Riesenbetrieb auf einen Typ festgelegt habe.

Als praktische Neuerung habe man in Frankfurt Türzargen aus Eisen verwandt, die viel billiger als Holz seien.

Auf jeden Fall müsse der Ziegelbau verschwinden, da er tatsächlich unrationell sei (zu lange Bauzeit, zu kleines Format, zu große Feuchtigkeit, die erst während des Baues und durch die Bauweise hineingebracht werde). Es handele sich darum, die Produktion in die Fabrik zu verlegen. Vor allem dürfe man nicht darauf aus sein, Häuser zu typisieren, sondern eine Bauweise. Auch in Frankfurt verwende man Erdaushubmaschinen (Löffelbagger), die eine wesentliche Ersparnis an menschlicher Arbeitskraft bedeuteten. Z. Z. würden 1800 Wohnungen an 4 verschiedenen Stellen gebaut.

Bautechnische Neuheiten, die in Frankfurt Verwendung fanden, seien eine Deckenkonstruktion, bei der Eisenbetonbalken, fabrikmäßig hergestellt, auf der Baustelle einfach aneinander gelegt würden. Und endlich sei noch ein beachtenswertes amerikanisches System der Oberflächenbearbeitung von Beton zu erwähnen. Während bisher im allgemeinen Beton steinsetzmäßig behauen oder scharriert werde, gäbe es jetzt eine chemische Lösung, die auf die Innenseite der Schalung gestrichen, das Abbinden der Betonoberfläche verhindere. Nach Abnahme der Schalung würde der Zement abgespritzt, der Kies blieb stehen und der Beton erhalte dadurch eine natürliche Körnung von schönem Aussehen.

Auf jeden Fall sei es notwendig, daß man sich nicht zersplittere bezüglich zu vieler Systeme, sondern daß man sich auf einige wenige beschränke. Erst durch eingehendes und öfteres Verwenden und Durcharbeiten einer Bauweise könnten Fortschritte in der Rationalisierung entstehen.

Regierungsrat Dr. Kampffmeyer-Wien berichtete über die Tätigkeit des städtischen Siedlungsamtes der Stadt Wien. Man habe in Wien das zu fordernde Wohnbauprogramm bereits nach dem Kriege aufgestellt, es seien bis 1923 ca. 7000 Wohnungen errichtet worden; es sei dann ein neues Bauprogramm für 5 Jahre mit 25 000 Wohnungen aufgestellt worden, und durch Herabsetzung der Bauzeit sei es gelungen, das Bauprogramm so abzukürzen, daß bereits im nächsten Jahre das ganze Bauprogramm durchgeführt sei. Im Jahre 1925 hätten sich nicht weniger als 15 000 Wohnungen gleichzeitig im Bau befunden. Die Baustoffbeschaffung sei zentralisiert durch eine besondere Magistratsabteilung, welche die Baustoffe im großen beziehe. Die Unternehmer bekämen nur die Durchführung. Die Bodenbeschaffung sei außerordentlich schwierig, da die österreichischen Enteignungsgesetze vollkommen unzulänglich wären. Gerade die planmäßige Bautätigkeit habe dazu beigetragen, die Bauarbeiter in der stillen Zeit zu beschäftigen. Es wäre außerordentlich schwer gewesen, die verzettelten Bauwünsche und Bauinteressen durch allmähliche zielbewußte Arbeit zusammen zu fassen zu wenigen Unternehmungen. Es seien zuerst Bauvorhaben an 60 verschiedenen Stellen geplant gewesen. Durch Verhandlungen sei es gelungen, diese zu 30 Gruppen zu vereinigen und auf 9 Baustellen zu beschränken. Es bestehe die Möglichkeit, im nächsten Jahr noch weniger Baustellen zu bekommen. Die Normierung könne nur so durchgeführt werden, daß gesagt würde, wer nicht normiert, bekommt kein Geld. Es sei gelungen, bei der Verwendung eines Typs durch allmähliche Durchkalkulation zu einer Ermäßigung von 5% zu kommen. Er betrachte die Schaffung von Versuchslaboratorien ebenfalls als eine außerordentlich segensreiche Einrichtung. Vom Standpunkt der Stadt Wien aus wäre zu sagen, daß sie hoffe, von den Arbeiten eines deutschen Versuchslaboratoriums auch mit zu profitieren. Zur Schaffung eines eigenen seien die österreichischen Verhältnisse zu eng.

Stadtbaurat a. D. Taut beschränkte sich in seinen Ausführungen auf die Tätigkeit des Architekten, bezw. die baukünstlerische Frage und erinnerte an das Wort Schinkels: „Es gibt keine Kunst, wenn sie nicht neu ist." Ein Wort des Berliner Stadtbaurats Hoffmann sei ihm als bedeutungsvoll in Erinnerung geblieben. Dieser habe zu ihm einmal gesagt: „Ich verstehe Sie, Sie fangen von vorn an, weil der ganze Stilbetrieb seit dem Biedermeier verludert ist." In der Hauptsache knüpfte er an die Beispiele, die Dr. Wagner in seinem Vortrag bereits erwähnt hatte, an und unterstrich die baukünstlerische Notwendigkeit bei neuer Auffassung einer neuen Materie gegenüber auch zu einem neuen Baustil zu kommen.

Professor Gropius-Dessau knüpfte an den in der Diskussion zum Ausdruck gebrachten Pessimismus den neuen Versuchen gegenüber an. Es gebe Versuchsanstalten für alle Zweige der Wissenschaft, für alle möglichen Industrien, nur für die Bauwissenschaft und Bauwirtschaft mangelte es an den nötigen Versuchszentren. Er führte im Lichtbild eine ganze Anzahl von Versuchen in dieser Richtung vor und wies darauf hin, daß wohl eine ungeheure Menge von Versuchen vorliege, daß es aber den einzelnen und privaten Stellen aus Mangel an Mitteln nicht möglich sei, diese Versuche weiter auszubauen und wirklich zu erproben.

Architekt Paulsen-Berlin sprach in der Hauptsache über die Aufschließungskosten. Er stellte sich ebenfalls auf den Standpunkt, daß bei dem Übergang unserer Bauweise aus dem Mietshaus-Charakter der Großstädte in die aufgelockerte Bauweise der Vorstädte, bezw. in den Flachbau die Frage aufgeworfen werden müsse: dürfen die hohen Kosten der bereits mit der Aussicht auf hohe Bebauung angelegten Straßen und Kanalisationen auf die zufällig in Frage kommenden Anlieger abgewälzt werden, oder sei es nicht vielmehr notwendig, diese Kosten der Allgemeinheit aufzugeben? Die Straßenbaukosten könnten sich nicht rentieren. Es gebe in der Wirtschaft auch anderwärts Ausgaben, die nicht direkt rentierlich seien. Generalbeispiel: der Hamburger Hafen. Der Staat Hamburg habe in den letzten 20 Jahren ca. 30 Millionen Mark in seinen Hafen hineingesteckt, obwohl es eine Tatsache sei, daß sich kein Hafen der Welt rentiere. Die ungeheuren Kosten, die ein solcher Hafen verursache, könnten nicht aufgebracht werden durch Gebühren der einlaufenden Schiffe und der ihn benutzenden Reeder. Der Staat Hamburg hätte diese Kosten zweifellos auf die Allgemeinheit übertragen, also auch auf Berufe, die direkt mit dem Hafen gar nichts zu tun haben. Er hätte das getan in der Erkenntnis, daß eine Einheit bestehe zwischen der Einrichtung des Hafens und dem gesamten Staatsgebiet. Dasselbe sei von den Aufschließungskosten zu sagen. Für den städtischen Typenbau müssen Zuschüsse verlangt werden.

Architekt Doin-Amsterdam sprach im wesentlichen zugunsten der Okzidentbauweise und suchte deren Vorteile darzulegen.

Regierungsbaumeister Gellhorn sprach noch den Wunsch aus, daß diese Tagung nicht ergebnislos verlaufen möge, sondern daß in bezug auf die verschiedenen Anregungen, insbesondere auf die Schaffung der Wohnungsbaulaboratorien, die Staatsregierung ernsthaft etwas tue.

Regierungsbaumeister Ahrendts unterstützte im wesentlichen die Äußerungen der Vorredner, wies aber bezüglich der Okzidentbauweise darauf hin, daß nach seiner Information die Eisenbewehrung der sehr großen Platten z. T. nur des-

wegen nötig sei, weil sie bei der Hebung durch den Kran, bei der ja nur eine Seite gehoben werde, sehr stark beansprucht würden. Eine derartige Beanspruchung auf Biegung trete nachher im Bau nie mehr auf.

Die Entschließung.

Die Versammlung nahm zum Schluß folgende von Staatssekretär Scheidt vorgeschlagene Entschließung an:

Diejenigen Stellen, die Anträge auf die Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken zu prüfen haben, sind zu veranlassen, darauf hinzuwirken, daß die Kosten für Kleinhäuser dadurch wesentlich gesenkt werden.

Die Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken soll von der Erfüllung folgender Bedingungen abhängig gemacht werden:

1. Typisierung der Häuser.
2. Normung der Bauteile.
3. Zusammenfassung der Bautätigkeit an wenigen Stellen.
4. Herstellung von Bauteilen im Massenbetriebe.

Dazu auf Antrag von Regierungspräsident Krüger, Lüneburg:

5. Die Bewilligung von öffentlichen Geldern für den Wohnungsbau, soweit sie aus verschiedenen Quellen (Arbeitgeberdarlehen, Beamten-, Kriegsbeschädigten-Fürsorge) stammen, ist in einer Hand zu vereinigen, damit Nachteile und Verzögerungen für den Bauherrn in Zukunft unterbleiben.

*

Die Wohnungsfürsorgetagung war unbestritten ein Erfolg insofern, als sie bewiesen hat, daß allenthalben im Reich ein Interesse an der gemeinsamen Lösung der Frage der Verbilligung unseres Kleinwohnungsbaues besteht. Es ist die Schicksalsfrage unseres Kleinwohnungsbaues überhaupt. Wir haben den ersten Schritt getan mit der Erkenntnis, daß wir Kleinwohnungen bauen müssen, und daß wir sie folgerichtig typisieren müssen. Wir haben in den letzten Jahren auf diesem Gebiet eine Unsumme von Arbeiten geleistet gesehen. In hervorragendem Maße sind zweifellos hieran die provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften beteiligt gewesen. Nur waren sie in den meisten Fällen leider nicht in der Lage, die industrielle, fabrikmäßige Herstellung von Häusern zu propagieren und zu fördern, weil sie keine Groß-Baustellen zur Verfügung hatten, und weil sie in der Tat die nächstliegende Aufgabe zu erfüllen hatten, im Augenblick Wohnungen zu schaffen nach Maßgabe des örtlichen Bedürfnisses.

Das schließt selbstverständlich nicht aus, daß auch die Wohnungsfürsorgegesellschaften der Überzeugung sind, daß nur durch die Großsiedlung eine wesentliche Verbilligung des Kleinwohnungsbaues erzielt werden kann, und daß der Serienbau zu fördern ist.

Gerade in den Zeilen dieser Zeitschrift ist mehrfach auf die Notwendigkeit der Rationalisierung unserer Wirtschaft durch Wirtschaftspläne und Landesplanung hingewiesen worden.*) Die Frage der Großsiedlungen hängt auf das engste zusammen mit der Frage der Wirtschaftspläne. Für eine Großstadt wie Berlin liegt die Frage verhältnismäßig einfach. Daß hier die Zusammenfassung der Bauvorhaben an wenigen Stellen zu fordern ist, ist selbstverständlich und wird zweifellos in den meisten Fällen geschehen. Vorbildlich hierfür ist auch die Stadt Wien. Wir dürfen jedoch nicht vergessen, daß wir außer den wenigen Großstädten auch noch das Land und die Provinzen haben. Eine so bedeutende Frage kann nur vom Standpunkt der einheitlichen Lösung für die ganze Nation betrachtet werden. Wann der Ziegelbau in den Provinzen abgelöst werden kann durch eine Betonbauweise, ist noch gar nicht abzusehen. Insofern waren zweifellos die Ausführungen des Herrn Staatssekretärs Scheidt von besonderer Bedeutung für das Allgemeininteresse und für die Gegenwart. Für die Zukunft können wir in diesem Sinne nur dadurch sorgen, daß der Grundsatz des Zusammenschließens Geltung bekommt bis in unsere kleinen und kleinsten Städte hinab, und wenn irgend möglich, auch in den Landkreisen. Die Erkenntnis, daß jeder zu seinem kleinen Teile an diesem großen Problem unseres Landes mitarbeiten kann, wird und muß sich durchsetzen.

In diesem Zusammenhang ist sicherlich von der „Häuserfabrik“ mehr zu erwarten, als von der Herstellung ganzer Hauswände auf der Baustelle. Wenn es gelingt, Hausteile fabrikmäßig herzustellen, so daß sie an jeder beliebigen Stelle und in verhältnismäßig beliebiger Anzahl durch Montierung zu Häusern zusammengesetzt werden können, dann werden wir zweifellos von Rationalisierung des Bauens und von dem Ersatz der Ziegelbauweise durch eine andere, neue, „billigere und gleichwertige“ reden dürfen.

Gleichwohl kann nur durch zweckmäßige Organisation aller dieser Versuche einwandfrei festgestellt werden, welche Bauweise sich zur Empfehlung und Anwendung eignet. Ob dies durch Schaffung einer zentralen Versuchsanstalt oder durch Zusammenschluß mehrerer, über das

---

*) Vergleiche: „Regional- und Landesplanung“ und „Kleinstadtbildungen“ in Heft 12/1925, „Kreiswirtschaftsplane“ in Heft 2/1926, „Heimatschutz und Kleinstadtplanung“ in Heft 3/1926 und „Städtebaugesetz und Landesplanung“ in Heft 5/1926 dieser Zeitschrift.

Land oder das Reich verteilter Versuchsanstalten geschehen soll, sei dahingestellt.

Grundsätzlich ist jedoch die Frage vom allgemeinen Standpunkt dahin zu formulieren:

1. Wir brauchen den Kleinwohnungsbau.
2. Wir müssen ihn verbilligen.
3. Das ist im wesentlichen nur möglich durch Rationalisierungsmethoden ganz allgemein, die sich im einzelnen auf Typen und Serienbau, auf Verbesserung der Organisation und Beseitigung jeden Leerlaufs erstrecken müssen.
4. Der Serienbau und neue Bauweisen werden im allgemeinen nur imstande sein, zur Verbilligung der Kleinwohnungen im ganzen Reich beizutragen, wenn die Rationalisierung bei der technischen Frage nicht halt macht, sondern durch Wirtschaftsorganisation die Grundlage für die Anwendung der technischen Errungenschaften liefert.

So ist zu fordern, daß Reichswohnungsbau-Laboratorien geschaffen werden, daß aber auch — besonders bei uns im Osten Deutschlands — vom Reich besondere Mittel zur Verfügung gestellt werden zur Durchführung geschlossener Groß-Siedlungen, bei denen die gefundenen Verbesserungen Berücksichtigung finden können.

Schroeder.

Der oberschlesische Wohnungsbau in den Nachkriegsjahren.

Vom Bezirks-Wohnungsaufsichtsbeamten Reg.- und Baurat Müller-Oppeln.

Die Wohnungsbautätigkeit in Oberschlesien hat sich in den letzten Jahren endlich in einer Weise entwickelt, die dem hohen Grade der hier vorliegenden besonderen Wohnungsnotverhältnisse gerecht zu werden versucht. Aus dem für die Zwecke des Statistischen Landesamts eingegangenen amtlichen Erhebungsmaterial, das die Zahl der fertiggestellten und baupolizeilich abgenommenen Wohnungen bis zum 31. Dezbr. 1925 feststellt, gewinnen wir einen zuverlässigen Überblick über das bisher im Wohnungsbau in den Nachkriegsjahren Geleistete. (Abb. 28.)

Die aus den Jahresleistungen entwickelte Kurve läßt unschwer den Einfluß der politischen Verhältnisse auf die Entwickelung der Wohnungsbautätigkeit erkennen. Während im übrigen Deutschland schon gleich in den ersten Jahren nach dem Kriege eine lebhafte Förderung des Wohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln einsetzen konnte, blieb in Oberschlesien infolge der Ungewißheit über das Schicksal dieser Grenzprovinz der Wohnungsbau noch 3 Jahre lahmgelegt: In den Jahren 1919 bis 1921 wurden durchschnittlich kaum 2000 Wohnungen fertiggestellt. Erst nach der Abstimmung und der neuen Grenzziehung durch das Genfer Abkommen bis endlich zum Abrücken der feindlichen Besatzung im Jahre 1922 waren Reich und Staat in der Lage, auch Oberschlesien an den öffentlichen Wohnungsbaumitteln zu beteiligen, so daß die Zahl der jährlich baupolizeilich abgenommenen Wohnungen langsam wuchs und im Jahre 1924 rund 3900 Wohnungen umfaßte. Diese Jahresleistung mochte unter normalen Verhältnissen etwa im Durchschnittsgrade der Wohnungsbautätigkeit in den übrigen Landesteilen ausgereicht haben, den besonderen Notverhältnissen Oberschlesiens aber wurde sie nicht im entferntesten gerecht; denn es blieben unberücksichtigt die Wohnungsnot in Oberschlesien vor dem Kriege, die

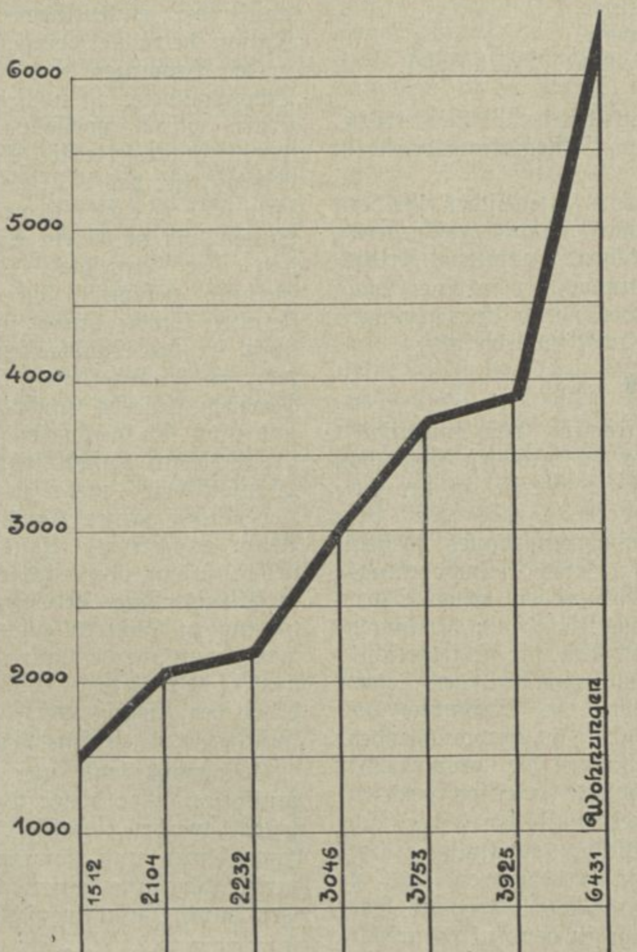


Abb. 28. Anzahl der in den Nachkriegsjahren in Oberschlesien baupolizeilich abgenommenen Wohnungen

infolge der explosivartig schnellen Entwicklung der Industrie entstanden war, die Lahmlegung des Wohnungsbaues über die Kriegszeit hinaus bis zum Jahre 1922 und ganz besonders die Verschärfung des Wohnungselends infolge eines gewaltigen Flüchtlingszustroms, wie ihn auf gleicher Fläche kein anderer Bezirk zu erdulden hatte. Infolgedessen war das Ergebnis bis zum Jahre 1924 noch völlig unzureichend. Es bedurfte daher der Zusammenfassung aller wirtschaftlichen und politischen Einflüsse unter der persönlichen Führung des Herrn Oberpräsidenten der Provinz Oberschlesien, um in gemeinsamer Aufklärungsarbeit auf die soziale, wirtschaftliche und politische Bedeutung des oberschlesischen Wohnungs- und Siedlungsproblems mit Bezug auf das vorliegende Gesamt-Staatsinteresse hinzuweisen und Regierung und Parlamente zu einer durchgreifenden, programmmäßigen Aktion zu veranlassen. Der Erfolg ist die anerkennenswert reichliche Unterstützung des Bezirks im Jahre 1925 und damit die Erfüllung des ersten Teiles eines auf 3 Jahre berechneten Bauprogramms. Im verflossenen Jahre wurden rund 20 Millionen Reichsmark dem Bezirk an öffenlichen Wohnungsbaumitteln überwiesen. Hierzu kommen noch 3 Millionen Reichsmark der Gemeindeneubauanteile am eigenen Hauszinssteueraufkommen im Bezirk selbst, so daß insgesamt 2,3 Millionen Reichsmark zur Verfügung standen. Dementsprechend zeigt die Kurve der Jahresleistungen einen ruckweisen Aufstieg: Im Kalenderjahre 1925 wurden **6431** Wohnungen fertiggestellt und baupolizeilich abgenommen.

Die Verteilung dieser Wohnungsbauten auf die einzelnen Stadt- und Landkreise des Regierungsbezirk Oppeln geht aus der Übersicht hervor. Insgesamt wurden in den Nachkriegsjahren von 1919 bis 1925 **23 003** Wohnungen gebaut. Diesem Zugang steht leider auch der beträchtliche Ab-

Übersicht

über die Vermehrung des oberschlesischen Wohnungsbestandes in den Nachkriegsjahren.

Lfd. Nr.	Stadt- bezw. Landkreis	Baupolizeilich abgenommene Wohnungen 1919-23	1924	1925	Zugang 1919-25	Abgang 1919-25	Vermehrung um
	I. Stadtkreise						
1	Beuthen O/S.	332	202	430	964	3	961
2	Gleiwitz	937	407	942	2 286	11	2 275
3	Hindenburg	663	127	424	1 214	11	1 203
4	Neisse	517	62	98	677	11	666
5	Oppeln	986	390	243	1 619	23	1 596
6	Ratibor	331	206	109	646	23	623
	Summe I:	3 766	1 394	2 246	7 406	82	7 324
	II. Landkreise						
1	Beuthen O/S.	709	236	359	1 304	8	1 296
2	Cosel	543	175	233	951	104	847
3	Falkenberg	441	79	167	687	65	622
4	Gleiwitz	466	179	306	951	133	818
5	Groß-Strehlitz	461	142	142	745	102	643
6	Grottkau	279	41	105	425	25	400
7	Guttentag	157	31	125	313	78	235
8	Hindenburg	931	282	411	1 624	13	1 611
9	Kreuzburg O/S.	576	157	225	958	100	858
10	Leobschütz	656	235	379	1 270	173	1 097
11	Neisse	597	92	206	895	67	828
12	Neustadt O/S.	780	216	380	1 376	172	1 204
13	Oppeln	1 299	362	747	2 408	200	2 208
14	Ratibor	667	218	187	1 072	88	984
15	Rosenberg	319	86	213	618	133	485
	Summe II:	8 881	2 531	4 185	15 597	1 461	14 136
	Summe I u. II:	12 647	3 925	6 431	23 003	1 543	21 460

gang von 1543 Wohnungen gegenüber, der zwar zum Teil auf Abbruch alten Wohnraumes zwecks wirtschaftlicherer Ausnutzung des Grundstücks durch einen größeren Neubau, zum überwiegenden Teil aber auf Aufstandsschäden und Verlust durch vorzeitigen Verfall der Altwohnungen infolge technisch mangelhafter Ausführung vor dem Kriege und vernachlässigter Instandsetzung im letzten Jahrzehnt zurückzuführen ist. Aus der Differenz des Zu- und Abganges ist immerhin noch eine effektive Vermehrung des Bestandes um die stattliche Zahl **21 460** Wohnungen in den Nachkriegsjahren zu verzeichnen.

In diesem statistischen Zahlenmaterial über den gesamten Wohnungsneubau sind selbstverständlich sämtliche Arten von Neubauwohnungen enthalten, d. h. auch die ohne öffentliche Zuschüsse geförderten ebenso wie die als reichs- und staatseigene Dienstwohnungen errichteten. Als öffentliche Mittel für die Unterstützung von Wohnungsbauten kamen neben den Hauszinssteuerhypotheken die Zusatzhypotheken des Reichs für Flüchtlingswohnungen in Betracht, ferner die Arbeitgeberzuschüsse von Reich und Staat, aber auch die Mittel der produktiven Erwerbslosenfürsorge für den Bau von Landarbeiterwohnungen. Zwischenkredite und das Stammkapital der Wohnungsfürsorgegesellschaft haben wesentlich zur Finanzierung beigetragen. Immerhin entfallen von den 23 Millionen Reichsmark der gesamten öffentlichen Mittel auf jede der im Jahre 1925 gebauten 6431 Wohnungen noch nicht 3600 Reichsmark, im Durchschnitt also ein sehr günstiges Ergebnis. Man darf sich allerdings durch die hohe Zahl der im vergangenen Jahre technisch fertiggestellten Bauten nicht darüber täuschen lassen, daß bei sehr zahlreichen Wohnungen nicht gleichzeitig auch die finanzielle Durchführung zum Abschluß gekommen ist; denn soviel privates Sparkapital ist nicht vorhanden gewesen, um den Rest der Baukosten endgültig zu decken, vielmehr sind meist kurzfristige Bankkredite in Anspruch genommen, die der baldigen Ablösung harren, ganz besonders auch im Hinblick auf die Notwendigkeit der Herabminderung des Zinsendienstes, um die Miete tragfähig zu gestalten. Es sind daher von den weiteren Mitteln des neuen Jahres noch erhebliche Beträge von vornherein abgezweigt worden zur Ablösung der Zwischenkredite des Vorjahres durch die Erhöhung der Hauszinssteuerhypothek auf das Durchschnittsmaß und darüber hinaus durch Bereitstellung von Zusatzhypotheken in den bestimmungsgemäßen Grenzen. Denn das Bauprogramm des vorigen Jahres ist in Oberschlesien in einer Weise überspannt worden, die bei einzelnen Gemeinden bis an die Grenze der Leistungsfähigkeit der gesamten Kommunalfinanzen ging. Wenn es daher auch nach den bisherigen Überweisungen weiterer Mittel seitens der Zentralbehörden den Anschein hat, daß die eingeleitete Aktion auch für das neue Jahr in demselben Umfange wie im vorigen Jahre fortgesetzt werden soll, so muß doch befürchtet werden, daß infolge der Notwendigkeit einer endgültigen finanziellen Sicherung des vorjährigen Programms für die im neuen Baujahr in Angriff zu nehmenden Wohnungen nicht soviel verbleibt, daß die Kurve auf dem Kulminationspunkte gehalten werden kann, vielmehr wird sie im Jahre 1926 eine starke Senkung erfahren müssen. Es wäre aber dringend zu wünschen, daß wenigstens soviel Mittel bereitgestellt werden könnten, um eine Senkung unter die Produktion von 5000 Wohnungen zu vermeiden, da ein Unterschreiten dieser Grenze nach der Lage des Wohnungsmarktes in Oberschlesien sofort einen nicht wieder auszugleichenden Rückschlag zur Folge haben würde.

Denn was ist bisher praktisch erreicht worden?

Die öffentlichen Gebäude und die überwiegende Zahl der baufälligen Kriegsbaracken konnten von Flüchtlingen geräumt werden. Insofern ist tatsächlich eine Besserung eingetreten. Dies Ziel konnte indessen nur erreicht werden durch die systematische Konzentrierung der öffentlichen Mittel auf die Städte und großen Landgemeinden des engeren Industriegebiets. Andere gleichfalls dringliche Notfälle in den überbelegten Einzimmerwohnungen und in Notunterkünften von Kellern, Böden und Ställen mußten selbst hier noch zurückgestellt werden. Es ist allerdings im neuen Jahre schon seitens des Regierungspräsidenten versucht worden, den Umfang der Aktion zu erweitern und mit der Flüchtlingswohnungsfürsorge bis an die Peripherie des Industriegebiets heranzugehen, weil nämlich auch hier die Flüchtlinge allmählich unruhig geworden sind und bereits das Bestreben zeigten, zu den großen Industriegemeinden selbst wieder zurückzuwandern in der Hoffnung, an den dortigen umfangreichen Fürsorgemaßnahmen teilzuhaben. Damit wäre aber das Wohnungselend und die Erwerbslosennot in den Städten um ein unerträgliches Maß noch vermehrt worden. Es wurde also die höchste Zeit, daß wenigstens auch die Vororte bedacht wurden, um dort die Flüchtlinge zu beruhigen und festzuhalten. Dieser Ausfall machte sich aber sofort als schwere Lücke im Bauprogramm der Industriegemeinden selbst wieder bemerkbar, sodaß die nächsten Mittel wieder hierher konzentriert werden mußten, um der infolge der dortigen Massierung der Flüchtlinge immer noch besonders großen Not wenigstens in etwas abzuhelfen. Trotz einzelner Teilerfolge bleibt also das Gesamtergebnis noch immer nicht befriedigend.

Die Wohnungs**not**verhältnisse für den gesamten Bezirk einwandfrei statistisch erfassen zu wollen, ist nach den bisherigen Erfahrungen außerordentlich schwierig. Einen einigermaßen zuverlässigen Anhalt für die Beurteilung der augenblicklichen Gesamtlage gewinnt man aber aus der Untersuchung einzelner örtlicher Verhältnisse, beispielsweise der Beuthener Süd-Ost-Ecke des Bezirks. Dort hat sich das äußere Bild kaum verändert, und der nicht unmittelbar mit dem Wohnungswesen Vertraute ist erstaunt darüber, daß trotz der offensichtlich starken Wohnungsbautätigkeit immer noch einige als besonders dringlich anerkannte Mißstände nicht behoben sind. Für den Außenstehenden liegt daher die Vermutung nahe, daß dies nur an einem Mangel an Einheitlichkeit der Aktion liegen könne. Und doch liegen die Verhältnisse anders. Die neuerdings auch in der Öffentlichkeit vorgebrachten Beschwerden der Flüchtlingsvertretungen über das vermeintliche Versagen der Gemeinden in der Ausführung der Regierungsverfügungen bezüglich der Verwendung der öffentlichen Mittel für den Wohnungsbau und der Unterbringung der Flüchlinge veranlaßten den Regierungspräsidenten kürzlich wieder zu einer eingehenden örtlichen Nachprüfung. Bei der am 9. Juni 1926 anberaumten Ortsverhandlung in Beuthen waren alle für den Wohnungsbau verantwortlichen Organe vertreten und zwar Stadt- und Landkreis Beuthen, Gemeinde Roßberg, Wohnungsfürsorgegesellschaft und Flüchtlingsbaugenossenschaft; hierzu war auch der Vertreter der Flüchtlingsspitzenorganisationen anwesend. Sämtliche Stellen wiesen die für die Belegung mit Flüchtlingen in Betracht kommenden Neubauwohnungen nach und stellten diese in anerkennenswert entgegenkommender Weise unter Hintansetzung eigener Wünsche dem Regierungspräsidenten zur Belegung in der Art zur Verfügung, daß die Gemeindegrenzen bei etwaiger Umquartierung nicht berücksichtigt zu werden brauchten. Trotz dieser günstigsten Voraussetzung war es nicht möglich, eine Umgruppierung der von den Gemeinden beabsichtigten Belegung vorzunehmen, weil die Gemeinden selbst noch dringlichere Fälle aufzuweisen hatten, als es diejenigen waren, die dem Außenstehenden als skandalös und daher besonders dringlich erscheinen mußten, d. h. trotz einiger hundert Neubauwohnungen in Stadt und Land Beuthen konnten die restlichen 18 Familien aus den Notbaracken in Beuthen im Augenblick noch **nicht** umquartiert werden. Wertvoll war bei dieser Feststellung die Mitwirkung der Flüchtlingsvertretung selbst, die gleichfalls einen anderen Vorschlag nicht zu machen vermochte, vielmehr nach Kenntnis der Sachlage die außerordentlichen Schwierigkeiten zugeben mußte, wie sie in vollem Umfange nur durch die allein verantwortliche Gemeindeverwaltung selbst übersehen werden kann. So wie an dem Beispiel des Beuthener Ausschnittes gezeigt worden ist, liegen aber auch die Verhältnisse in den übrigen Gemeinden. Wenn daher auch die **Beschwerden** der Flüchtlinge über Mängel in der Durchführung der Aktion im allgemeinen als unbegründet zurückgewiesen werden müssen, so sind doch die **Klagen** über das Fortbestehen ihres Wohnungselends leider nur allzu berechtigt. Es wurde aber auch festgestellt, daß der Zustrom der Flüchtlinge bei weitem noch nicht aufgehört hat, sondern, wenn auch langsam, so doch stetig noch im Fluß ist und die oberschlesischen Gemeinden dauernd vor neue Aufgaben stellt derart, daß sie neben einem großen Neubauprogramm für Dauerwohnungen sich doch noch genötigt sehen, trotz schwerster wirtschaftlicher Bedenken wiederum **Behelfsbauten** auszuführen als **Obdachlosenasyle** für neu hinzukommende Flüchtlinge und für wirtschaftlich schwächste Bevölkerungskreise, die wegen der Unmöglichkeit der Mietzahlung aus ihren Altwohnungen herausgesetzt werden und für die das Gemeindefürsorgeamt wegen eigener finanzieller Schwierigkeiten nicht dauernd einzutreten vermag.

Zur Behebung der verbliebenen dringendsten Mißstände werden also mindestens noch 2 Jahre einer **gesteigerten** Wohnungsbautätigkeit in demselben Umfange wie 1925 erforderlich werden. Erst dann wird man der Hoffnung Raum geben können, daß Oberschlesien bezüglich der Wohnungsnot den Durchschnittsgrad des Reiches erreichen und damit wenigstens auf diesem Gebiete aus den **Sondernot**verhältnissen heraus einigermaßen zur Ruhe kommen wird.

Zur Tagung der Vereinigung deutscher Wohnungsämter in Hildesheim.

Kritische Bemerkungen von Erstem Bürgermeister a. D. Salomon, Geschäftsführer des Schlesischen Städtetages.

Am 20. und 21. Mai fand die diesjährige Tagung der oben gedachten Vereinigung an besonders geeigneter Stelle, dem herrlichen Hildesheim, statt, das mit seinen wundervollen alten und neuen Bauten in besonders eindringlicher Weise von dem Hochstand deutscher Baukunst im Mittelalter zu reden weiß.

Wer geglaubt hatte, daß die deutschen Wohnungsämter, die ja von sehr Vielen bereits als antiquiert und abbaureif bezeichnet werden, nur von ihrem sich täglich mehr verengenden Wirkungskreis sprechen würden, war schon durch die Tagesordnung angenehm enttäuscht. Tatsächlich bot der außerordentlich reichhaltig dargebotene Vortragsstoff einen Überblick über die Gesamttätigkeit der deutschen Kommunen auf dem Gebiet des Bau- und Siedlungswesens wie auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge und der Wohnungsaufsicht. Die Tagung war außerordentlich gut besucht, auch Reichsarbeitsministerium und Volkswohlfahrtsministerium hatten maßgebende Vertreter entsandt. Die Hildesheimer Behörden hatten ebenfalls in jeder Form der Bedeutung der Versammlung Rechnung getragen, waren doch u. a. auch Bischof und Generalsuperintendent von Hildesheim vertreten.

Die Reihe der Vorträge wurde eröffnet durch den Ministerialrat im Reichsarbeitsministerium Dr. Wölz (allgemein bestens bekannt durch seine Mitarbeit in seiner früheren Stellung am Zustandekommen der Neuordnung des Fürsorgewesens und die Herausgabe des bekannten Kommentars). Der Vortragende bewies, daß er auch in seinem neuen Wirkungskreise die Materie völlig beherrscht. In längeren Ausführungen, welche rhetorisch und inhaltlich auf einer besonderen Höhe standen, ging er aus von dem Problem der Finanzierung des Wohnungsneubaues, wie es sich bei Kriegsende nach der Rückkehr unserer Krieger als zunächst übermächtig und nicht zu bewältigen den staatlichen und kommunalen Behörden entgegenstellte. Mit außerordentlichem Freimut wurden auch von dem Vortragenden Fehler gerügt, welche auf dem Gebiet des Siedlungswesens gemacht wurden. Bezüglich der Finanzierung des Wohnungsneubaues nahm er zu dem augenblicklich vorliegenden Problem Stellung und sprach begreiflicher Weise einer bis an die Grenze des Möglichen zu erweiternden Bereitstellung von Mitteln für den Wohnungsneubau das Wort, da die Wohnungsfrage für den Wiederaufstieg unseres Volkes in gesundheitlicher, sittlicher und ethischer Beziehung die Frage schlechthin bedeute.

Allgemeiner langer Beifall dankte dem Vortragenden für seine ausgezeichneten Ausführungen.

Der nächstfolgende Vortrag des Stadtbaudirektors Dr. Gut in München, des Leiters der Tagung, bot in den in großer Fülle dargebotenen Lichtbildern ein Bild über das bisher, namentlich in den letzten Jahren, von den deutschen Kommunen auf dem Wege der Siedlung Geleistete. Nur war dabei eines festzustellen, daß namentlich der gesamte Osten östlich Berlins lediglich durch 2 Schaubilder aus Frankfurt a. O. Berücksichtigung fand, sodaß wieder einmal der Eindruck erweckt wurde, als ob wir im Osten auch auf diesem verantwortungsvollsten und wertvollsten Arbeitsgebiet der Nachkriegszeit nichts zu leisten verständen, was wert wäre, in einem größeren Kreise kritischer Zuschauer gezeigt zu werden. Hier hat der Schreiber dieser Zeilen energisch Verwahrung eingelegt. Da im Anschluß an den Vortrag der Vortragende noch darauf hinwies, daß demnächst in einem großen, reichlich mit Bildern zu schmückenden Gesamtwerk die Leistungen der deutschen Kommunen auf dem Gebiet des Wohnungsbaues der breitesten Öffentlichkeit unterbreitet werden sollten, ist dafür Sorge getragen worden, daß unsere schlesischen Provinzen wenigstens in diesem Werk eine gebührende Berücksichtigung erfahren werden.

Namentlich von der Tätigkeit der Wohnungsfürsorgegesellschaften war überhaupt nicht die Rede, obwohl der Vortragende hätte darauf hinweisen können, daß mehr wie in anderen Gebietsteilen gerade in Schlesien, insonderheit in Oberschlesien, die Wohnungsfürsorgegesellschaften vielfach lediglich durch ihre Fürsorge eine große Reihe von Kommunen in den Stand gesetzt haben, der Wohnungsnot tatkräftig entgegenzutreten. Hier wird es das Zusammenwirken von Städtetag und der Wohnungsfürsorgegesellschaften sein, baldmöglichst geeignetes Material zu sammeln, zu sichten und zur Verwertung in dem oben gedachten Werke zur Verfügung zu stellen. Jedenfalls war es betrübend, wieder einmal feststellen zu müssen, welch geringe Einschätzung der Osten erfährt. Hier ist noch viel Arbeit zu leisten, soll das Vorurteil gegen unseren an sich in vielen Beziehungen gegenüber dem Westen benachteiligten Osten eine Revision erfahren.

Dem gleichen Interesse begegneten die Vorträge über die Wohnungsaufsicht, und zwar sprach zuerst über die Erhaltung der Altwohnungen Magistratsassessor Dr. Liebreich, Köln, der in

einem außerordentlich sorgfältig ausgearbeiteten Referat die Schwierigkeit der Materie meisterte, indem er die gesamten sehr verstreuten Gesetzesbestimmungen vortrug, namentlich auch Winke gab, wie im richtigen Verfahren Widerstände, hauptsächlich von privater Seite, ausgeschaltet werden können. Es dürfte auf diesem gesetzlich bisher recht stiefmütterlich behandelten Gebiet erstmalig eine so vorzügliche Zusammenstellung gesetzlicher Bestimmungen gebracht worden sein, und wird dieser Teil der demnächst wohl erscheinenden Veröffentlichung der Vereinigung deutscher Wohnungsämter über ihre Tagung einen besonders wichtigen Raum einnehmen.

Der folgende Vortrag über die Wohnungsaufsicht in der Zeit der Zwangswirtschaft (Direktor Gaubitz vom Wohnungsamt Berlin-Charlottenburg) brachte wenig Neues, besonders ermüdeten die in überreichlicher Zahl im Lichtbild gebrachten Tabellen.

Die Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien, namentlich aber die Wohnungsfürsorge für Tuberkulöse, fanden gleichfalls eine sachgemäße und wertvolle Würdigung. Bei letzterem Thema war es uns Schlesiern eine Genugtuung, daß diesmal, trotzdem der Vortragende aus dem Westen stammte — Stadtbaudirektor Dr. Strehlo, Dortmund —, mit besonderer Liebe die mustergültige Tuberkulösensiedlung in Bunzlau in Schlesien behandelt wurde.

Auch die Frage der Unterbringung Obdachloser und Räumungspflichtiger und das leider durch die Gewalt der Tatsachen überall zu beobachtende Gegeneinanderarbeiten von Wohnungsämtern und Polizei, daß nämlich von den Wohnungsämtern herausgesetzte Räumungspflichtige von der Polizei wieder in die frühere Wohnung eingesetzt werden, wurde von Beigeordnetem Dr. Weitz, Duisburg, eingehend behandelt, namentlich immer wieder betont, wie sehr durch solches Gegeneinanderarbeiten von Staatsbehörden die allgemeine Staatsautorität leiden müsse. Neues konnte indessen bei diesem Vortrage nicht gebracht werden, da auch die höchsten Gerichte in letzter Zeit mehrfach mit Entscheidungen in dieses Wirrsal verwaltungsrechtlicher Normen hineinzuleuchten versucht haben.

Schließlich erregte noch sehr großes Interesse der Vortrag von Stadtrat Dr. Lange, Frankfurt a. M. (ein ehemaliger Schlesier), über die Schadenersatzpflicht der Gemeinden aus Maßnahmen der Wohnungszwangswirtschaft. Der Vortragende behandelte dieses den Gemeinden unerwünschteste Gebiet ihrer Tätigkeit mit der erwünschten kritischen Schärfe. Er wies auch den Zwiespalt nach, der darin besteht, daß der Staat den Gemeinden seine Aufgaben auf dem Gebiet der Wohnungszwangswirtschaft als Auftragsangelegenheit zuweist, sich dann aber den aus dieser Tätigkeit entstehenden Rechtsansprüchen auf Kosten der Gemeinden entziehen will. Das ganze Unbefriedigende dieses Zwiespaltes wurde sehr eingehend behandelt. Als Ergebnis des Vortrages konnte natürlich nur der Wunsch geäußert werden, daß hier im Wege der Gesetzgebung bald klare Verhältnisse geschaffen würden.

Die ganzen Vorträge, welche unter erfreulicher Beteiligung der etwa 500 erschienenen Gäste $1^1/_2$ Tage in Anspruch nahmen, waren, wie gesagt, bestens eingerahmt durch das örtliche Milieu. Vor und nach der Tagung zogen Gruppen der Teilnehmer durch die herrlichen Kirchen Hildesheims, durch seine Straßen und Gäßchen, auch seine in alten Innungshäusern untergebrachten Schänken; Ausflüge nach interessanten Siedlungsbauten, einer großen Schleuse am Mittellandkanal u. a. boten weiter reiche Anregungen.

Schreiber dieses hat zum ersten Mal Gelegenheit gehabt, die Tagung der Vereinigung der Wohnungsämter zu besuchen, und kann nur sein Bedauern zum Ausdruck geben, daß die Tagung anscheinend bei den Kommunen selbst nicht die Würdigung findet, die sie verdient, da außerordentlich wertvolle praktische Arbeit geleistet und viele nachhaltige Anregungen von den Teilnehmern nach Hause mitgenommen sein werden. Aus Schlesien waren nur 6 Vertreter erschienen, wobei allein Oberschlesien 3 stellte, und zwar haben die Städte Beuthen, Gleiwitz, Hindenburg ihre Dezernenten entsandt.

Eine weitere Enttäuschung brachte die Vorstandswahl für den Osten, indem an Stelle des verstorbenen früheren Leiters des Breslauer Wohnungsamtes, der bis dahin der entscheidende Vertreter des gesamten Ostens im Vorstand der Vereinigung gewesen war, ein westlicher Vertreter, nämlich der Leiter des Hildesheimer Wohnungsamtes, gewählt wurde. Auch hier haben die Proteste, welche der Schreiber dieses einbrachte, für den Augenblick nichts helfen können, es blieb nur übrig, von seiten des Schlesischen Städtetages schriftlich einen nachträglichen Protest und die Forderung der Berücksichtigung im nächsten Jahre zu bringen.

Jedenfalls hat die Tagung für uns im Osten erneut den Nachweis gebracht, daß nur eine recht zahlreiche Beschickung mit sachkundigen Mitgliedern unserer Kommunen trotz der dadurch entstehenden großen Kosten geeignet ist, uns aus unserer uns immer deutlicher werdenden Isolierung gegenüber dem Westen herauszubringen.

Schließlich wird aber die beste Propaganda für uns darin bestehen, daß wir durch Taten beweisen, daß auch der Osten ebenso leistungsfähig wie der Westen ist: Wenn unsere Leistungen auf dem Gebiet des Bau- und Siedlungswesen in derselben

Weise Förderung erfahren, wie bisher schon, und möglichst noch gesteigert werden und wenn, worauf aber wir selbst zu achten haben, diese Leistungen auch in Wort und Bild an solchen Tagungen vorgetragen werden, dann wird die mühsame Arbeit der kommunalen Organisationen, unserem Osten zur gleichen Berechtigung wie dem Westen zu verhelfen, ein kleines Stück weiter gebracht werden. Hierbei wollen Städteorganisationen und Wohnungsfürsorgegesellschaften, die ja miteinander verwachsen sind, gemeinsam zu ihrem Teil beitragen.

Zum Formproblem der Zeit.

Von Walter Curt Behrendt, Berlin.

Die nachstehenden Sätze, die einer größeren Arbeit über den neuen Baustil entnommen sind, bringen wir hier zum Abdruck als Beitrag zu dem Thema, das die bevorstehende Jahresversammlung des Deutschen Werkbunds beschäftigen wird.

Die Schriftleitung.

Auf allen Gebieten gestaltender Arbeit, die mit Kunst nichts zu tun haben, die vielmehr dem unmittelbaren Einfluß und dem Zugriff der Kunst entzogen sind, will sagen, auf allen Gebieten der technischen Gestaltung, ist heute eine formbildende Kraft am Werke, die eine ganze Welt von neuen, bisher unbekannten Formen geschaffen hat. Der Reichtum dieser neuen Formenwelt ist unermeßlich, und die Fülle und Mannigfaltigkeit der neuen Gebilde straft diejenigen Lügen, die bei jedem Anlaß in bewegliche Klagen ausbrechen über die Gestaltungsarmut unserer Zeit und unsern Mangel an formbildender Kraft. Zugleich aber bestätigt der Reichtum eben dieser neuen Formenwelt, die wir in den Gebieten der technischen Gestaltung rings um uns entstehen sehen, in sinnfälliger Weise das denkwürdige Wort Konrad Fiedlers, wonach nicht alle Zeiten das Beste, was sie zu sagen haben, gerade in der Kunst ausdrücken. Die Formkraft unserer Zeit — das wird man angesichts ihrer unzähligen neuartigen Schöpfungen nicht bestreiten können — ist gewiß nicht geringer oder schwächer als die vergangener Zeiten. Aber ihr Gestaltungsvermögen hat sich bisher am stärksten und reinsten nicht in der Kunst, sondern in den Gebieten der technischen und industriellen Produktion offenbart.

Alle diese mannigfachen Formen der technischen Gestaltungsarbeit, unsere Maschinen und Apparate, unsere Instrumente und Gebrauchsgeräte, unsere modernen Fahrzeuge, Schiffe, Flugzeuge, Automobile usw. sind Zweckformen. Sie sind geschaffen im Hinblick auf einen bestimmten Leistungsanspruch, mit dem Ziel auf vollkommenste Zweckerfüllung. Dieses Ziel wurde nicht mit einem Male, nicht beim ersten Wurf erreicht. Ganz allmählich, über einen langen Weg, wurden diese Formen in schrittweisem Vorrücken auf das gegebene Ziel — von Versuch zu Versuch, von Ergebnis zu Ergebnis fortschreitend — herausgeschält, herausgebildet, herausgeformt, in immer schärferer und genauerer Anpassung an die neuen Produktionsverfahren, an die maschinellen Arbeitsmethoden, an die konkreten Bedingungen des Materials und der Konstruktion, in immer schärferer Erkenntnis und klarer Durchdringung aber auch des Leistungsanspruchs.

An den einzelnen Stadien, die die Formfindung in dieser Weise durchläuft, läßt sich deutlich verfolgen, wie mit der fortschreitenden Erkenntnis des Leistungsanspruchs sich gleichzeitig auch das Formgefühl vervollkommnet und verfeinert. Die Formentwicklung der Lokomotiven, der Flugzeuge, der Automobile usw., die wir ja als Augenzeugen miterleben, gibt dafür anschauliche Beispiele.

*

Alle diese Formen sind, wie gesagt, Zweckgebilde. Die Formfindung ist hier nicht ein ästhetisches, sondern ein konstruktives Problem. Gleichwohl enthalten diese neuen Formen eine ganze Reihe von ästhetischen Elementen: in der knappen Prägnanz ihrer Linienführung, in der vollendeten Reinheit ihrer Proportionen, in der straffen Gespanntheit ihrer ebenen und geschwungenen Flächen, in der leuchtenden Farbigkeit ihrer Anstriche und Lacke, in dem spiegelnden Glanz ihrer Polituren usw. Solche ästhetischen Elemente sind in all diesen Gebilden so viele vorhanden, daß bezeichnenderweise, wie in diesen Blättern schon bei früherem Anlaß erwähnt wurde, die schnittige Karosserie eines modernen Luxusautos als kunstgewerbliche Leistung unserer Zeit in Vergleich gesetzt wird mit einer Prunkkarosse Friedrichs des Großen. Und diese ästhetischen Elemente dürfen, wenn nicht selbst etwa schon als Elemente eines neuen Stils, so doch als Fermente und Anknüpfungspunkte für die Bildung eines solchen angesehen werden.

*

Wenn nun die Baukunst — und sie ist ja selbst zu überwiegenden Teilen ein Gebiet technischer Gestaltung — sich heute an diesen Methoden der technischen Formfindung neu zu orientieren

versucht, wenn sie bei diesem Orientierungsversuch anknüpft an jene ästhetischen Elemente, die in den Gebilden der technischen Gestaltung zutage treten, so geschieht das nicht in einem äußerlich formalen Sinn: etwa indem sie diese Formen nachahmt. Das wäre nur wieder ein neuer Formalismus — die inzwischen nicht ausgebliebenen Äußerungen dieses Formalismus hat man sehr treffend als „Maschinenromantik" gekennzeichnet! —, sondern im Gegenteil, in einer bewußten Abkehr von jedem Formalismus. Der neuen Baugesinnung gilt die Form gleichfalls nicht mehr allein als ein ästhetisches, sondern zugleich, und in entscheidendem Maße, als ein konstruktives Problem. Das ist nun nicht in naturalistischem Sinne zu verstehen, oder im Sinne irgend eines Konstruktivismus, weder des neumodischen Dogmas russischer Herkunft, noch der älteren Lehre Violette le Ducs und der neugotischen Schule, die die Form als ein Produkt von Zweck, Material und Konstruktion ansah, sondern durchaus im wörtlichen Sinne: konstruieren, vom lateinischen construere, in der Bedeutung von erfinden, herleiten, bilden, formen, gestalten.

Und es ist kein Zufall, daß in der Baukunst zuerst wieder bei den Gelegenheiten, wo die Formfindung in der objektiven und überpersönlichen Art der technischen Gestaltungsweise als ein konstruktives Problem aufgefaßt wurde, nämlich bei den Aufgaben des modernen Nutzbaues, bei Fabrikgebäuden, Werkstätten, Speichergebäuden, Silos, Wassertürmen usw., wo die Bauaufgabe streng unter dem Zwang eines bestimmten, eindeutig festgelegten Leistungsanspruchs behandelt wurde — eines Leistungsanspruchs, der zudem hart und unerbittlich auch in seinen wirtschaftlichen Forderungen auftrat —, neue, bisher nicht bekannte Formen herausgebildet wurden. Im Wesen und im Charakter dieser Bauaufgaben liegt die unabweisbare Forderung, die Lösung unbeirrt von irgend welchen repräsentativen, artistischen und dekorativen Absichten zu suchen, in ehrlicher Hingabe an den Leistungsanspruch, unter vollkommenster Ausnutzung der neuen Arbeitsverfahren, der neuen Materialbedingungen und Konstruktionsmethoden und in konsequenter und systematischer Auseinandersetzung mit diesen neuen Gegebenheiten der Zeit. Und es hat sich gezeigt, daß zuerst bei den Aufgaben des Industriebaues, die im Sinne der technischen Formfindung konstruierend, gestaltend angefaßt und durchgeführt wurden, sich vollkommen neue Formen ergeben haben, Formen von einer generell neuen Wesensart, die aber gleichfalls in ganz unverkennbarer Weise neue ästhetische Elemente in sich tragen. Elemente eines neuen Baustils, die, wie es nicht anders sein kann, in ihrem Wesen eine innere Verwandtschaft, in ihrer Wirkung eine unverkennbare Ähnlichkeit mit den ästhetischen Elementen haben, die an den neuen Formgebilden der technischen Gestaltung zutage treten.

*

Wo immer sonst der Versuch gemacht wird, den mannigfachen Formproblemen, die durch die neuen Gegebenheiten der Zeit aufgeworfen worden sind, praktisch nachzugehen und sich ehrlich mit ihnen auseinanderzusetzen, da zeigt es sich, daß ihnen mit den herkömmlichen Formen der polytechnischen Architektur nicht beizukommen ist, ja, daß die überlieferten Formvorstellungen, die erstarrten akademischen Formbegriffe, der Herausarbeitung neuer Formen zumeist sogar hemmend im Wege stehen.

Es bleibt also kein anderer Weg, als von neuem zu beginnen, als die alten, ungültig gewordenen Formbegriffe aufzugeben und in eigener, selbständiger Weise konstruierend, bildend, gestaltend zu Werke zu gehen.

Es bleibt kein anderer Weg, als die Funktionen der Bauelemente, so wie es die neuen Konstruktionsverfahren fordern, neu zu fassen, und den neuen Baustoffen, gemäß dem Gesetz ihrer Statik und gemäß den neuen Methoden der industriellen Technik, eine eigene Ausformung zu geben.

Es bleibt ferner kein anderer Weg, als vom statischen Gefüge auszugehen, sein inneres Kräftespiel anschaulich zu machen und neue ästhetische Elemente daraus zu gewinnen, derart, daß diese inneren Kräftespannungen des räumlichen Organismus in ein reines und ebenmäßiges Verhältnis gebracht werden.

Die Proportionen übernehmen damit wieder ihre eigentliche, ihre ursprüngliche Aufgabe: nämlich Ausdruck zu sein, lebendiger und wahrheitsgetreuer Ausdruck für die Funktionen, für die Bestimmungen des Gebäudes und aller seiner Teile (was sie in den klassischen Stilen stets, in den klassizistischen dagegen zumeist nur ungenau, nur oberflächlich und zufällig sind).

Der ganze Bau wird damit wieder zu einem einheitlichen Organismus, dessen einzelne Teile sich gegenseitig bedingen und in Spannung halten. Bei dieser Gestaltungsweise kann es kein zufälliges Ornament, keine überflüssige Verzierung, keine angehängten Dekorationen mehr geben. Ein und dieselbe Triebkraft bringt Formen und Proportionen untrennbar vereinigt hervor: eine Eigentümlichkeit, die Jakob Burckhardt als das entscheidende Merkmal aller ursprünglichen, aller organischen Stile bezeichnet hat.

*

Dieser Weg der Formfindung, von einigen mutigen Vorkämpfern erschlossen, von einer wach-

senden Schar von Bekennern beschritten, hat die Architektur vor dem drohenden Schicksal bewahrt, an Inzucht zugrunde zu gehen, und eröffnet ihr die Aussicht auf eine neue Blütezeit. Das Ringen um die Elemente eines neuen Baustils hat erst begonnen. Aber in diesem Ringen, das wir mit Ehrfurcht betrachten, hat die Baukunst jetzt festen Boden unter den Füßen, seit sie den Weg betrat, dem alles ursprüngliche Gestalten folgt. Setzt sie diesen Weg fort, geht sie, gestützt auf die Grundsätze alles urspünglichen, alles organischen Gestaltens, zu Werke, mit objektiver, überpersönlicher Hingabe an die Sache, so wird den Werken des neuen Stils, des Maschinenstils, des technischen Stils, wenn man so will, ganz von selbst der Segen der Kunst zuteil werden, um den sich der polytechnische Stil bisher mit all seinen artistischen Mitteln umsonst bemüht hat.

Ersatz der Hauszinssteuer durch eine erhöhte Einkommensteuer auf das Einkommen aus Miethäusern.

Ein Vorschlag zur Befreiung des Hausbesitzes von der Zwangswirtschaft und Wiederbelebung der Bautätigkeit.

Von Regierungsrat Ott, Bunzlau.

Wir bringen die nachfolgenden Ausführungen, ohne uns in allen Punkten mit ihnen einverstanden zu erklären. Die finanzielle Grundlage des Kleinwohnungsbaues nimmt aber das Interesse der Öffentlichkeit so stark in Anspruch, daß auch der im folgenden geschilderte Weg einer ernsthaften Prüfung wert erscheint.

Die Schriftleitung.

Über die Notwendigkeit, die zum großen Teil brach liegende Bautätigkeit wieder zu beleben, über die befruchtende Bedeutung des Baugewerbes für die allgemeine Wirtschaft und über den Zusammenhang dieser Frage mit dem Problem der Arbeitslosigkeit herrscht wohl allgemeine Übereinstimmung; ebenso auch darüber, daß in erster Linie die Fesseln der Wohnungszwangswirtschaft und erst in zweiter Linie die Kapital- und Kreditnot es sind, welche die Entfaltung der Bautätigkeit verhindern. Trotzdem vermag sich die Gesetzgebung nur schwer und äußerst zögernd von dem Wege zu trennen, den sie mit der Einführung der Zwangswirtschaft im Wohnungswesen und der Stellung der Hausbesitzer unter ein Ausnahmegesetz beschritten hat, während andere Länder außerhalb Deutschlands, die denselben Weg beschritten hatten — zu ihrem großen Vorteil —, das Wohnungswesen längst wieder frei gegeben haben bezw. kurz vor der Freigabe stehen. Erschwert wird aber die Zurückfindung zu den normalen Verhältnissen der freien Wohnungs- und Bauwirtschaft besonders durch die Tatsache, daß man sich in Deutschland allmählich daran gewöhnt hat, die Finanznot der Länder und Gemeinden aus der durch die Wohnungszwangswirtschaft erschlossenen Geldquelle, welche an sich für die Bedürfnisse der Aufwertung und dann für die der Neubautätigkeit hätte reserviert bleiben müssen, mitzubefriedigen. Bekanntlich sollen vom 1. Juli 1926 an von der auf 5 Milliarden geschätzten Friedensmiete 40 % = 2 Milliarden als Hauszinssteuer erhoben werden und hiervon höchstens die Hälfte für die Belebung der Bautätigkeit, die andere Hälfte aber für den allgemeinen Finanzbedarf der Länder und Gemeinden verwendet werden.

Die Ansichten in Wirtschaftskreisen über den Erfolg der Förderung der Bautätigkeit mit öffentlichen Mitteln sind nach den bisher gemachten Erfahrungen aber äußerst pessimistisch. Im nachfolgenden soll daher ein Vorschlag gemacht werden, der grundsätzlich von der Wiederherstellung der freien Wohnungswirtschaft ausgeht und die Wiederherstellung der Bautätigkeit im wesentlichen der Wirtschaft selbst überläßt, dabei aber dem nun einmal vorhandenen Bedürfnis der Länder und Gemeinden, aus der Regelung des Wohnungswesens einen wesentlichen Teil ihres Finanzbedarfs zu decken, weitgehend Rechnung trägt.

Wenn man sich die Aufgabe stellt, eine Lösung zu finden, bei welcher die private Bautätigkeit so lebhaft angeregt wird, daß sich der Staat und die Gemeinden, wenn auch nicht alsbald, so doch in nicht allzuferner Zeit, jede finanzielle Beihilfe hierzu ersparen können und nebenher gleichfalls die Verwaltungskosten für das Bausubventionswesen, das Wohnungsnachweisungswesen und den größten Teil der Kosten für den Mieterschutz sparen können, so muß von folgenden zahlenmäßigen Unterlagen ausgegangen werden:

2000 Millionen	(40 % von 5000 Millionen Friedensmiete) soll die Hauszinssteuer vom 1. 7. 1926 an ergeben.
1000 Millionen	hiervon sollen für die Förderung der Bautätigkeit verwendet werden.

Erübrigt sich diese letztere Aufgabe durch Eintreten der freien Bauwirtschaft, so bliebe noch Ersatz zu schaffen für

1000 Millionen, wenn man die auf dem System der Zwangswirtschaft beruhende **Hauszinssteuer** beseitigen und durch eine andere Einnahme ersetzen will. Dieser Anteil aus der wegfallenden Hauszinssteuer, welcher für die allgemeinen Finanzbedürfnisse der Länder und Gemeinden gebraucht wird, verringert sich aber um weitere

200 Millionen, auf welche Summe die jährlichen Verwaltungskosten für das Wohnungszwangswirtschaftswesen (einschließlich der des Bausubventionswesens?) geschätzt werden auf

800 Millionen Mark.

Der Vorschlag geht nun dahin, diesen Betrag durch eine besondere **Einkommensteuer auf den Reinertrag der Miethäuser**, welche vom Reich den Ländern und Gemeinden zur selbständigen Erhebung für eigene Zwecke zu überweisen wäre, aufzubringen; diese Einkommensteuer wäre auf durchschnittlich 20 % des Reinertrags (für geringere Reineinkommen vielleicht nach unten gestaffelt bis 10 %, für größere nach oben bis 30 %, wobei natürlich das Einkommen aus mehreren in einer Hand befindlichen Häusern zusammenzurechnen wäre) zu bemessen. Mit der vollen Überlassung dieser Einkommensteuer an die Länder und Gemeinden ist dem Reiche kein großes Opfer angesonnen. Der jetzige Einkommensteuerertrag aus Miethäusern ist äußerst gering, in den meisten Fällen wird der etwaige Reinertrag durch die Abschreibungsquote aufgewogen. Die für künftig angenommene Steigerung beruht aber innerlich auf einer Quelle, die jetzt schon das Reich den Ländern zur freien Ausbeutung überwiesen hat, der Hauszinssteuer.

Der Ertrag dieser Steuer läßt sich am besten berechnen, wenn man, von den Verhältnissen **eines** Hauses ausgehend, den Steuerertrag in Prozenten der Friedensmiete ausrechnet und dann diesen Prozentsatz von dem mit 5 Milliarden Mark ermittelten Gesamtbetrag der Friedensmieten berechnet.

Ein Haus mit 5000 Mark Friedensmiete wird unter den heutigen Verhältnissen an sämtlichen Lasten, einschließlich der Grundsteuern und eines Durchschnittsbetrages für Aufwertungszinsen, aber ausschließlich der Hauszinssteuer, etwa 2000 Mark zu tragen haben, sodaß 3000 Mark Reingewinn bleiben würden, wenn die Friedensmiete auf 100 % festgesetzt ist, was bekanntlich am 1. 7. 1926 eintreten soll. Eine 20 % Einkommensteuer hiervon ergibt 600 Mark = 12 % der Friedensmiete. Bei 5 Milliarden Gesamtfriedensmiete würden also 600 Millionen Mark Einkommensteuer herauskommen.

Wollte man aber annehmen, daß bei Freigabe der Mieten diese binnen kurzer Zeit auf 150 % hinaufschnellen würden, so wäre das Bild folgendes:

7500 Mark (150 % von 5000 Mark Friedensmiete) vermindert um 2000 Mark Unkosten ergeben 3500 Mark Reingewinn. Hiervon 20 % Steuer = 1100 Mark, also 22 % der 5000 Mark betragenden Friedensmiete, auf 5 Milliarden Mark Friedensmiete berechnet = 1100 Millionen Mark Reinertrag.

Es ist aber nicht anzunehmen, daß der Durchschnittsstand von 150 % der Friedensmiete erreicht wird. Zunächst muß noch auf geraume Zeit hinaus ein Mieterschutz für die minderbemittelten Klassen in gewissem Umfange gewährt werden, was unten noch zu erörtern sein wird, welcher das zu schnelle Hinaufschnellen der Mieten verhindert. Ferner werden aber auch die Hausbesitzer im eigensten Interesse an Stelle einer vielleicht für 1—2 Jahre zu erreichenden rapiden Mietssteigerung es vorziehen, **langfristige Mietsverträge, etwa auf 5 Jahre, mit einer nur mäßigen Mietssteigerung, zu schließen**, in der Erwartung, daß bei der bevorstehenden starken Einsetzung der Bautätigkeit in einigen Jahren starke Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt durch Neubauten zu befürchten ist. Bei solchen Kompromissen zwischen Mietern und Vermietern, die in großem Umfang zu erwarten sind, werden im allgemeinen kaum höhere Mietssätze als 125 % Friedensmiete vereinbart werden, und gestaltet sich dann das Bild folgendermaßen: 6250 (= 125 % von 6000) Mark Miete abzüglich 2000 Mark Unkosten ergeben 4250 Mark Reingewinn × 20 % Steuer = 850 = 17 % von 5000 Mark Friedensmiete. Steuerertrag bei 5 Milliarden Friedensmiete = **850 Millionen Mark. Mit diesem Aufkommen aus der besonderen Einkommensteuer aus Hausbesitz wird man bis auf weiteres rechnen können.**

Der oben berechnete Betrag von 800 Millionen Mark, welcher aus der Hauszinssteuer als allgemeiner Finanzbedarf der Länder und Gemeinden zu decken ist, wird also durch die vorgeschlagene Sondereinkommensteuer reichlich aufgebracht.

Die Einnahmen der Länder und Gemeinden werden aber bei Freigabe der Wohnungswirtschaft und Wiedereintritt erhöhter Bautätigkeit noch in mehreren anderen Beziehungen eine Vergrößerung

erfahren. Zunächst wird ein lebhafter Umsatz in Hausgrundstücken eintreten. Unzweifelhaft hat sich in Deutschland schon wieder eine Menge flüssiges Kapital gebildet, welches nach dauernder Anlage verlangt. Die meisten Möglichkeiten, die sich für langfristige Anlagen im Frieden boten, sind aber zurzeit verbaut. Den „mündelmäßig sicheren" Kapitalanlagen, soweit sie angeboten werden, steht man mit einem gewissen Mißtrauen gegenüber, weil man heutzutage, durch die Erfahrungen der Inflationszeit gewitzigt, neben der „Mündelsicherheit" (unbedingte Zahlungsfähigkeit des Schuldners) auch noch eine gewisse Wertbeständigkeit verlangt, die durch die bloße „Goldklausel" keineswegs gegeben wird. Denn in welchem Umfang die allmähliche Ausschüttung des amerikanischen Goldüberflusses an die der Goldwährung angeschlossenen und noch anzuschließenden Länder eine Entwertung des Goldes in allen Goldwährungsländern auslösen wird und wann diese Folgen eintreten werden, kann noch kein Mensch voraussagen. Erstrebenswert für alle Kapitalisten sind daher weniger auf einen bestimmten Goldbetrag lautende langfristige Anlagen als Sachwerte. Dieser Anschauung entspricht, beiläufig bemerkt, auch die Tatsache, daß im Jahre 1925 die Spareinlagen soviel zugenommen haben (von 600 zu 1600 Millionen Mark) wie in keinem der Jahre 1900 bis 1910. Dies sind natürlich nur alles kurzfristige Anlagen (meist gegen tägliche Kündigung), weil die Entschlußfassung über seine Bindung an langfristige Anlagen dem Kapitalisten außerordentlich schwer fällt. Was aber den Besitz von Sachwerten betrifft, so können im wesentlichen nur drei Kategorien in Frage kommen: Waren, Aktien und Grundstücke. Ein übermäßiges Hamstern von Waren verbietet sich von selbst. Der Besitz von Aktien ist nach den im Aktienwesen in den letzten Jahren gemachten Erfahrungen (Entrechtung der Kleinbesitzer in den Generalversammlungen und heftige Kursschwankungen der Aktien) durchaus nicht mehr so verlockend, wie er in der wildesten Inflationszeit erschien, sodaß nur Grundstücke übrig bleiben. Hier wieder ist der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken nicht jedermanns Sache, da zu deren Besitz und Verwertung doch Sachkenntnis gehört und selbst wenn diese vorhanden ist, die besonders ungünstige Lage der Landwirtschaft sehr abschreckt. Um so verlockender würde für alle Kapitalbesitzer der Erwerb von Miethäusern sein — natürlich nur, wenn der Hausbesitz wieder in seine normalen Rechte, wie jeder andere Besitz eingesetzt ist, also von der Ausnahmegesetzgebung der Wohnungszwangswirtschaft befreit wird.

Das Aufkommen an Grunderwerbsteuer, welche bekanntlich in voller Höhe den Ländern und Gemeinden zufällt, würde also bei Wegfall der Zwangswirtschaft sich ganz bedeutend erhöhen. Im engsten Zusammenhang hiermit steht die Erhöhung aus den Einnahmen der Wertzuwachssteuer, welche Steuer besonders in den Fällen allgemein als gerecht empfunden werden wird, wenn Hausbesitz zur Zeit des Tiefstandes seiner Bewertung zu Spottpreisen erworben worden war.

Weit höher aber als aus diesen beiden Steuerquellen würde sich der Mehrertrag aus der Vermögenssteuer stellen. Geht man von 5 Milliarden Friedensmieten aus, ein Betrag, der infolge der mehrjährigen Zwangswirtschaft, die sich überall auf die Friedensmieten stützte, ziemlich sicher errechnet zu sein scheint, und davon, daß die Friedensmiete eine durchschnittliche Verzinsung von etwa 6,66 % des Kapitalwertes darstellt (also Miete zu Kapitalwert wie 1 : 15), so würde sich der gesamte Kapitalwert der Wohnhäuser in Deutschland nach dem Friedensstande auf 15 × 5 = 75 Milliarden Mark stellen. Infolge der Zwangswirtschaft konnte natürlich dieser Kapitalwert bei der Vermögenssteuer nicht voll angesetzt werden. Der Minister sah sich daher veranlaßt, bei der Vermögenssteuerveranlagung 1924 die Wohnhäuser nur mit 30 % ihres Wehrbeitragswertes heranzuziehen (die Landesfinanzämter konnten diesen Satz noch herabsetzen). Fällt die Zwangswirtschaft, so kann natürlich sofort der Friedenswert der Häuser zur Vermögenssteuer herangezogen werden, also 70 % von 75 Milliarden Mark = 52,50 Milliarden mehr der Vermögenssteuer unterworfen werden. Nimmt man einen Durchschnittssteuersatz von 4 ‰ an, so ergibt dies ein Mehr an Vermögenssteuer von 210 Millionen Mark. In einem Artikel über die Wirtschaftskrise in der Berliner Börsenzeitung vom 31. 1. 26 schätzt Konsul S. Marx (der übrigens gleichfalls lebhaft für die Freigabe des Wohnungswesens eintritt) den Kapitalwert des städtischen Grundbesitzes erheblich niedriger, auf 30 Milliarden. Nimmt man aber die Zahl von 5 Milliarden für die Friedensmieten als feststehend an, so würde letzterer Betrag eine 17 prozentige Verzinsung des von Marx so niedrig geschätzten Kapitalswertes darstellen, welche natürlich bei weitem nicht erreicht worden ist. Die Schätzung mit 30 Milliarden dürfte also viel zu niedrig gegriffen sein.

Weiter ist aber von der Belebung der Bautätigkeit nach Aufhebung der Zwangswirtschaft eine wesentliche Erhöhung des Aufkommens an Einkommen-, Körperschafts- und Umsatzsteuer auf dem weit verzweigten Gebiete des Baugewerbes selbst und auf dem von diesem befruchteten Gebiet der sonstigen gewerblichen Tätigkeit zu erwarten, welche schwer zu schätzen ist, die oben bei der Vermögenssteuer angegebene Zahl von 210 Millionen aber um ein Mehrfaches überschreiten dürfte.

Diese Mehreinnahme dürfte dem Reich bei der soeben eingetretenen Senkung der Umsatzsteuer und dem Wegfall der Luxussteuer sehr zu statten kommen.

Die allerwichtigste finanzielle Rückwirkung wird indes in dem Wegfall des größten Teiles der jetzt immer noch im Anschwellen befindlichen Kosten für die Arbeitslosenfürsorge bestehen. Auch hier handelt es sich um außerordentlich große, schwer schätzbare Summen. Die Ersparung der auf diesem Gebiet liegenden Ausgaben stellt eine bedeutende Reserve für die Zwecke der unten noch zu erörternden Finanzierung der Neubautätigkeit dar.

Die Forderung auf Freigabe des Wohnungswesens bedarf allerdings einer Einschränkung insoweit, als auf einige Jahre hindurch ein gewisser Mieterschutz aufrecht erhalten werden muß. Ausgeschlossen muß hierbei ein für alle mal sein, daß etwa freie Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter einer behördlichen Zensur unterworfen werden, wie bisher. Soweit sich die Parteien über den Mietzins freiwillig einigen (z. B. weil beide Teile sich durch einen langfristigen Mietvertrag mit einem mittleren Mietzins gegen unliebsame Überraschungen schützen wollen, oder indem der Hausbesitzer sich zu größeren Reparaturen oder Verbesserungen auf Grund eines erhöhten Mietszinses verpflichtet usw.), darf auch in den untersten Klassen keine Einmischung der Behörde erfolgen. Im übrigen könnte bei einem Einkommen bis etwa 5000 Mark ein Schutz gegen die Erhöhung der Friedensmieten über 125 % und bei Einkommen bis 10 000 Mark bis über 150 % hinaus gewährt werden; auch diese Grenzen dürften aber nicht ganz starr genommen werden, da z. B. ein kinderloses Ehepaar mit 5000 Mark eine Steigerung mit 125 % eher ertragen könnte als ein solches mit 3—4 Kindern. Die Mieterschutzangelegenheiten aber wären der Kostenersparnis und der größeren Rechtssicherheit halber den Amtsgerichten anzugliedern mit einer Rechtsbeschwerdeinstanz an das Landgericht. Weitere Einzelvorschläge über diesen einer sehr sorgfältigen Erwägung bedürfenden Gegenstand anzuführen, würde zu weit führen.

Der bei weitem am ernstesten zu nehmende Einwand, der gegen obigen Vorschlag erhoben werden könnte, besteht aber in dem Bedenken, ob bei der vorgeschlagenen Neuregelung genügende Gewähr dafür geboten ist, daß die Neubautätigkeit soweit in Gang gebracht wird, bezw. in Gang gehalten wird, daß nicht nur dem dringendsten Wohnungsbedürfnis genügt wird, sondern allmählich auch das Gleichgewicht auf dem Wohnungsmarkte wieder hergestellt wird. Hier ist zunächst eine Vorbemerkung zu machen. Wenn das vorhandene Wohnungsbedürfnis nach der Menge der Eintragungen in den Wohnungslisten der Städte beurteilt würde, so würde man ein ganz übertriebenes Bild von dem Wohnungsbedarf bekommen, weil bekanntlich eine Unmenge Personen, welche in diesen Listen stehen, aus den verschiedensten Gründen als wohnungsbedürftig nicht anzusehen sind. Weiter ist bekannt, daß gegenwärtig infolge der verhältnismäßig billigen Mieten vielfach noch großer Wohnungsluxus getrieben wird, und sehr viele Wohnungsinhaber etwas mehr zusammenrücken und Platz für Wohnungssuchende schaffen würden, wenn durch die erhöhten Mieten ein gelinder Druck auf sie ausgeübt würde. Die vielfach angeführten Zahlen über den Wohnungsbedarf namentlich in den Großstädten stehen ja auch in gar keinem Verhältnis mit der verschwindend geringen Zunahme der Bevölkerungsziffer in diesen Städten gegenüber der Vorkriegszeit.

Trotzdem kann das Vorliegen eines großen Wohnungsbedarfs natürlich nicht in Abrede gestellt werden. Daß die private Bautätigkeit, die in der Vorkriegszeit im wesentlichen allein den Wohnungsbedarf befriedigte, durch die Freigabe des Wohnungswesens einen mächtigen Antrieb erhalten wird, wird niemand leugnen. Damit ist aber die Frage noch nicht beantwortet, woher nun das Baugewerbe die Gelder zum Hausbau nimmt, wenn die Mittel der Hauszinssteuer nicht mehr fließen. In welchem Umfang werden nun die Neubauten aus dieser sehr billigen (1 %) Quelle zurzeit durchschnittlich finanziert? Es kann angenommen werden, daß durchschnittlich 30—40 % der Baukosten von dieser Hypothek gedeckt werden, wozu dann vielfach noch eine Hypothek aus städtischen Mitteln in annähernd derselben Höhe, aber mit einem, dem Geldmarkt angemessenen Zinssatz (8—10 %) kommt, während für den Rest auf irgendwelche andere Art Rat geschafft werden mußte und auch tatsächlich geschafft worden ist. Sollten die Städte und die Länder nun nicht in der Lage sein, in dem Verhältnis, in welchem sie durch die Abnahme der Arbeitslosenfürsorge entlastet werden, die freiwerdenden Mittel zur Finanzierung der Neubautätigkeit zu verwenden, zwar nicht in dem vollen Umfange, wie jetzt aus Mitteln der Hauszinssteuer, aber doch wenigstens soweit, um im Verein mit der verstärkten Privatbautätigkeit hinter dem bisherigen Tempo in der Neubautätigkeit nicht zurückzubleiben?

Auch in dem erwarteten Mehraufkommen an Grunderwerbsteuer und Wertzuwachssteuer stehen den Gemeinden weitere Mittel für diesen Zweck zur Verfügung. Ferner könnte zu diesem Zweck wohl das Reich den oben auf 210 Millionen Mark berechneten Mehranfall an Vermögenssteuer, welcher sich bei Heranziehung der Häuser zu ihrem vollen Kapitalwert ergibt, voll für die Neubauzwecke überweisen, denen bisher die Hauszins-

steuer gedient hat. Weiter ist zu berücksichtigen, daß, wenn der Hausbesitz wieder ein normales Vermögens- und Anlageobjekt wird, wie jedes andere, große gebundene Kapitalien in Form von Hausbesitz, die jetzt in privatem Besitz von Angehörigen des Baugewerbes sind, durch Verkauf frei werden, weil, wie schon oben ausgeführt, der nicht mehr durch Zwangswirtschaft gebundene Hausbesitz die verlockendste wertbeständigste Kapitalanlage bilden wird.

Alle diese in Vorschlag gebrachten Quellen für eine aushilfsweise Finanzierung der gemeinnützigen Bautätigkeit neben der allmählich in Gang kommenden privaten werden indessen erst nach und nach gehörig in Fluß kommen, sodaß für den Anfang noch weitere Maßnahmen notwendig sind, um keine Lücke in der Aufrechterhaltung der Bautätigkeit eintreten zu lassen. Hier stehen sich nun zwei Richtungen gegenüber, von denen die eine für das Hereinnehmen ausländischer Kredite plädiert, während die andere in irgend einer Form den Apparat der Geldschöpfung, der nach allgemeinen modernen Währungsregeln nur für die Zwecke des kurzfristigen Handelskredits dienen soll, für die Zwecke langfristigen Kredits in Tätigkeit setzen will. Den ersteren Weg will u. a. Konsul S. Marx beschreiten, welcher in dem schon oben erwähnten Artikel der Berliner Börsenzeitung sehr richtig in dem von der Zwangswirtschaft befreiten Hausbesitz ein Objekt sieht, welches dem internationalen Anlagebedürfnis sehr willkommen sein dürfte, und eine gemeinschaftliche Aktion der zu diesem Zweck zusammenzuschließenden Hypothekenbanken zur Erlangung von Außenkrediten vorschlägt. Vor diesem Weg kann indessen nicht dringend genug gewarnt werden. Abgesehen davon, daß an sich die Inanspruchnahme von Außenkredit für die Gesamtwirtschaft äußerst bedenklich ist, eine Erkenntnis, die sich immer mehr selbst in Kreisen, die noch vor 1—2 Jahren die eifrigsten Befürworter dieser Kreditnahme waren, immer mehr durchzusetzen beginnt, wäre gerade für den Wohnungsbau die mit dem Auslandskredit verbundene starke Zinsbelastung ganz unerträglich, da sie der allgemein als notwendig erkannten Angleichung der Mieten in den Neubauten an diejenigen in den alten, zurzeit noch der Zwangswirtschaft unterliegenden Häusern direkt entgegenwirkt. (Wenn z. B. für ein mit 100 000 Mark Kosten neu zu erbauendes Wohnhaus eine 1. Hypothek von 60 000 Mark mit Auslandsgeld beliehen wird, dessen Verzinsung sich einschließlich aller Nebenspesen etwa um 4 % höher stellen würde als bei einer inländischen Beleihung, so ergibt dies eine um 2400 Mark höhere Zinsbelastung; dasselbe Haus hätte im Frieden etwa 60 000 Mark herzustellen gekostet bei 4000 Mark Friedensmiete; die Mieten in dem neuen Hause müßten sich also gegenüber denselben Wohnungen in dem alten Hause allein schon wegen der höheren Zinsbelastung um 2400 Mark, d. h. um 60 % der Friedensmieten erhöhen, abgesehen von der Erhöhung wegen der höheren Herstellungskosten!)

Von den Vorschlägen, welche sich auf den zweiten Weg der Geldbeschaffung beziehen, ist der am weitesten gehende der vor kurzem veröffentlichte Gesetzesvorschlag der deutsch-völkischen Partei betr. die Errichtung von Bau- und Wirtschaftsbanken. So richtig das wirtschaftliche Ziel dieses Entwurfs sein mag, so unmöglich ist indessen die geplante Durchführung. Daß der Entwurf eine Verewigung der Hauszinssteuer (mindestens auf die Tilgungszeit der Baukredite, d. i. 50 Jahre hinaus!) in sich einschließt, daß er in den Baubanken einen neuen kostspieligen Verwaltungsapparat vorsieht, zu einer Zeit, wo man mit Recht den kostspieligen Apparat der Wohnungszwangswirtschaft aufs schärfste kritisiert, mag nebenher erwähnt werden. Das größte Bedenken besteht indessen gegen die geplante Ausgabe von „Kassenscheinen“, die auf „Goldmark“ (also eine dritte Währungseinheit neben Reichsmark und Rentenmark) lauten und bis 1 Mark herunter gestückelt sind. Dieser Ausgabe von Kassenscheinen, welcher schon das Banknotenmonopol der Reichsbank entgegenstehen dürfte, wird natürlich allgemein den Einwand der inflatorischen Geldschöpfung hervorrufen; auch was sonst noch hierüber gesagt ist, z. B. die Einlösung in Gold (?), ist schwer verständlich und stark anfechtbar.

Neben diesem Versuch sind aber in letzter Zeit eine Reihe anderer Vorschläge veröffentlicht worden, welche eine gewisse innere Verwandtschaft mit dem ersteren darin zeigen, daß sie die Schaffung von Umlaufsmitteln zwecks Finanzierung der Bautätigkeit vorsehen, die nicht direkt als Geld anzusprechen sind, natürlich auch keinen Zwangskurs haben, auch keinesfalls bis zu 1 Mark heruntergestückelt sein dürften, sondern höchstens bis zu etwa 50 Mark herunter; diese Umlaufsmittel würden den Charakter von Inhaberpapieren haben, die nicht für den Kleinverkehr, sondern nur für den Großverkehr bestimmt sind und in ihrer Bedeutung für den Verkehr etwa zwischen Banknoten und Handelswechsel stehen (eine ähnliche Stellung hat ja auch die „über den Ladentisch verkaufte“ Goldanleihe in der letzten Inflationszeit eingenommen). Bei der ganzen Angelegenheit handelt es sich um eine vorübergehende Maßnahme, die für ganz besondere Verhältnisse gedacht ist und daher auch nicht nach den strengen Regeln des Währungswesens beurteilt werden kann (auch die Rentenmark stellt ja eine noch viel weitgehendere Abweichung von diesen Regeln dar und hat trotzdem sehr gute Dienste getan). Inflatorischen Charakter dürfte dieses Hilfsmittel kaum tragen,

da ja den vermehrten Umlaufsmitteln eine entsprechend vermehrte Produktion auf dem Gebiete des Baugewerbes und den damit zusammenhängenden sonstigen Gewerben entspricht. Weiteres über diesen Gegenstand hier zu sagen, erübrigt sich, da die überaus wichtige Frage einer ganz sorgfältigen besonderen Behandlung bedarf.

Wenn manchen Kreisen, die sich daran gewöhnt haben, den Hausbesitzer („Hausagrarier") als denjenigen Stand zu betrachten, der aus seinem Besitz absolut nicht mehr herauswirtschaften darf, als die Selbstkosten zuzüglich eines geringen Betrages für Kapitalverzinsung und Verwaltungskosten, das zukünftige Einkommen des Hausbesitzers nach obigen Vorschlägen zu hoch erscheinen sollte, so ist darauf zu erwidern, daß dieses Einkommen ja nicht nur durch die um 10 % gegenüber der allgemeinen Besteuerung höhere Einkommensteuer, sondern auch durch die erhöhte Vermögenssteuer sowie die in einigen Jahren eintretende volle Verzinsung der Aufwertungshypotheken mit 5 % stark beschnitten wird, daß das Mehreinkommen der ersten Jahre dringend nötig sein wird, um lang aufgeschobene größere Reparaturen allmählich in Angriff zu nehmen, und daß dem Hausbesitz eine weitere schwere Periode bevorsteht, wenn in 7—8 Jahren die Aufwertungshypotheken fällig werden und zu gleicher Zeit die Neubautätigkeit so stark zugenommen haben wird, daß die schwere Sorge der Mietausfälle wieder an ihn herantreten wird. Aber ganz abgesehen davon, ob man dem Hausbesitzer eine Erhöhung seiner Einnahmen gönnt oder nicht, ist doch zu bedenken, daß es einen ernstlichen Krankheitskeim für die ganze Wirtschaft bedeutet, wenn ein großer Teil des Volksvermögens — der Hausbesitz dürfte mindestens ein Viertel des gesamten Volksvermögens ausmachen — durch eine Ausnahmegesetzgebung seines eigentlichen Kapital- und Verkaufswertes beraubt ist und innerhalb des freien Spiels der wirtschaftlichen Kräfte geradezu als ein Fremdkörper erscheint.

Nachwort.

Seit Abfassung dieses Aufsatzes ist insofern eine Änderung des Rechtszustandes eingetreten, als durch das Gesetz vom 31. 3. 26 über Steuermilderungen im § 1 bestimmt ist, daß die Mieten bis zum 31. 3. 27 nicht über 100 % der Friedensmiete erhöht werden sollen. Der Vorschlag des Verfassers würde sonach erst mit dem 1. 4. 27 in Kraft treten können. Weiter ist durch ministerielle Ausführungsbestimmungen angeordnet worden, daß die Wohnhäuser bei der nächsten Vermögensbesteuerung mit 45 % (statt 30 % wie bisher) des Wehrbeitrags einzustellen sind, wodurch sich die obige Berechnung des Wehrbeitrags an Vermögenssteuer etwas verschiebt. Endlich ist noch anzuführen, daß die Gesamtkosten der jetzigen Zwangswirtschaft in Hausbesitzerkreisen neuerdings nicht nur auf 200, sondern sogar auf 400 Millionen Mark geschätzt werden.

Es erscheint angebracht, auf die in den vorstehenden Ausführungen nur gestreifte Frage, wie die Verwendung der zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel zur Finanzierung des gemeinnützigen Wohnungsbaues geschehen soll, noch etwas näher einzugehen.

Selbstverständlich ist nicht zu erwarten, daß bei Freigabe des Wohnungswesens im Sinne obiger Vorschläge nun mit einem Male die private Bautätigkeit so lebhaft angeregt würde, daß die Arbeit aller bis jetzt mit der gemeinnützigen Bautätigkeit unter Benutzung der öffentlichen Zuschüsse befaßten Stellen (Gemeinden, Gemeindeverbände und gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften) sofort eingestellt werden könnte. Schon aus diesem äußeren Grunde muß mit mit einem Weiterbestehen dieses Organismus gerechnet werden, welchem alle diejenigen Mittel zur Verfügung zu stellen wären, welche nach Wegfall der Hauszinssteuer durch eine andere Art der Besteuerung bezw. automatisch eintretende Erhöhung des Aufkommens anderer Steuern usw. hierfür frei werden würden, nämlich:

a) das Mehraufkommen an Grunderwerbsteuern infolge Belebung des Grundstücksmarktes;

b) das Mehraufkommen aus Wertzuwachssteuern infolge desselben Umstandes;

c) Zuweisung des Reichs aus dem Mehraufkommen an Vermögenssteuern (Einsetzung der alten Wohnhäuser mit 100 statt 45 % des Friedenswertes);

d) Zuweisungen der Gemeinden und Länder für die Zwecke des öffentlichen Bauwesens, die sie infolge ihrer Ersparnisse auf dem Gebiete der Arbeitslosenfürsorge leisten können.

Aber ganz abgesehen von dieser äußeren Notwendigkeit für die Weiterführung der gemeinnützigen Bautätigkeit, besteht ein noch weit wichtigerer innerer Grund hierfür. Wie schon in der vortrefflichen, das Problem nach allen Seiten gründlich und vollkommen unparteiisch beleuchtenden Eingabe des deutschen Vereins für Wohnungsreform an den Reichstag vom Juli 1925 (abgedruckt im Schlesischen Heim, Jahrgang 6, Heft 8) ausgeführt ist, muß neben der freien Bauwirtschaft, „deren Organisation durch die Kriegs- und Inflationsjahre bis auf den Grund erschüttert ist" und welcher „eine gleichmäßige Beschäftigung für längere Jahre" zu sichern ist, auch das „Weiterbestehen einer lebenskräftigen gemeinnützigen Bautätigkeit" gefordert

werden, „damit die Qualität der Wohnungsbauten ständig verbessert“ wird. Bei letzterer Tätigkeit braucht man gar nicht utopischen Plänen nachzujagen, wie sie von den radikalen Gegnern der öffentlichen Bautätigkeit unterstellt werden, sondern „dieses Ziel läßt sich mit den Grundsätzen der Sparsamkeit sehr wohl vereinigen“. Alles, was weiter über diesen Gegenstand zu sagen ist, ist in der erwähnten Eingabe des Vereins durchaus treffend ausgeführt. Mit Rücksicht hierauf ist auch die in dem oben erwähnten Vorschlag der deutsch-völkischen Partei über die Errichtung von Baubanken vorgesehene Regelung zu verwerfen, welche die Überweisung der öffentlichen Mittel für die Pflege der Bautätigkeit an eine geplante neue kostspielige Organisation vorsieht und damit die bewährten Organe der öffentlichen Baupflege aufs Trockne setzt.

Vermischtes.

Bericht über die Sitzung der Wohnungsausschüsse des Preußischen und des Deutschen Städtetages am 8. März 1926, erstattet auf der oberschlesischen Bürgermeister-Konferenz am 20. März 1926, von Stadtbaurat Maurer-Oppeln.

Meine Herren! Wir schreiben heute den 20. März. Die Wohnungsausschüsse der Städtetage haben am 8. März getagt, und der Beschluß des Preußischen Landtages, der im wesentlichen Gegenstand der Beratung der Ausschüsse war, ist am 12. Januar 1926 gefaßt worden. Wir haben in jedem Jahre dasselbe Bild, nämlich, daß die maßgebenden Erörterungen für die Finanzierung des Wohnungsbaues im kommenden Jahre immer erst stattfinden, wenn eigentlich mit dem Bau der Wohnungen begonnen werden sollte. Es scheint, daß die Hindernisse, die einer rechtzeitigen Erörterung entgegenstehen, unüberwindbare sind.

Bei der Sitzung der Wohnungsausschüsse erstattete das Referat über die Finanzierung des Wohnungsbaues im Jahre 1926 Herr Stadtrat Fuchs, Breslau. Eine sehr ausgiebige Diskussion schloß sich seinen Ausführungen an. Außer den Städtevertretern waren vertreten: das Reichsarbeitsministerium, das Preußische Finanzministerium, das Preußische Ministerium des Innern und das Preußische Volkswohlfahrtsministerium.

Die folgenden Ausführungen sollen Ihnen zusammenfassend ein Bild geben sowohl über die Ausführungen des Referenten, als auch über die Ergebnisse der Diskussion.

Der Referent stellte zunächst fest, daß zurzeit rund 1 Million Wohnungen fehlen und daß auf 100 Haushalte ca. 10 fehlende Wohnungen kommen. Zum Zwecke einer genauen Feststellung des Wohnungsbedarfs soll im Herbst 1926 eine Wohnungszählung veranstaltet werden, die so aufgezogen werden soll, daß sie möglichst genaue Grundlagen für den Wohnungsbedarf gibt.

Der Preußische Landtag hat am 12. Januar 1926 folgenden Beschluß gefaßt:

„Aus der Landtagsdrucksache Nr. 1896.

Beschluß des Preußischen Landtags vom 12. 1. 1926.

A. Der Landtag hält zur Beseitigung der Wohnungsnot für erforderlich, daß

1. mit Hilfe öffentlicher Beihilfen in Preußen ab 1926 jährlich mindestens 100 000 Wohnungen errichtet werden. Diese Zahl ist jährlich in dem Maße zu steigern, daß neben dem laufenden Bedarf der Ausfall des letzten Jahrzehnts ausgeglichen wird;
2. zur Deckung der Baukosten hinter einer ersten Hypothek, die in der Regel 40 Prozent der Baukosten betragen soll, Hypotheken aus öffentlichen Mitteln zur Verfügung gestellt werden, die im allgemeinen 50 Prozent, in besonderen Fällen 60 Prozent der Baukosten betragen;
3. zur Deckung der für die aus öffentlichen Mitteln zu gewährenden Hypotheken erforderlichen Beträge vom Geldentwertungsausgleich der bebauten Grundstücke ab 1. April 1926 ein Betrag zur Verfügung gestellt wird, der mindestens 20 Prozent der Friedensmiete ausmacht;
4. soweit die Wohnungsbauenden nicht selbst die erste Hypothek aufbringen können, die Gemeinden und Kreise hierfür zu sorgen haben. Insbesondere sind dafür die Einlagen der Sparkassen mindestens bis zu einem Betrage von 40 Prozent des Einlagebestandes zu verwenden;
5. zur Niedrighaltung der Mieten in den Neubauten zur ersten Hypothek Zinszuschüsse in der Höhe gewährt werden, die den Zinssatz der ersten Hypothek in der Regel 6 Prozent nicht übersteigen lassen;
6. das Staatsministerium ersucht wird, auf die langfristig Gelder ausgebenden Stellen mit allen zu Gebote stehenden Mitteln, wenn nötig, mit Hilfe der Reichs- und Landesgesetzgebung einzuwirken, damit diese Gelder in erster Linie dem Wohnungsbau zugeführt werden;
7. zur Erleichterung der Bautätigkeit die Gemeinden und Landkreise zu verpflichten sind, Baugelände zu einem entgegenkommend billigen Preise zur Verfügung zu stellen. Bei der Bemessung dieser Preise ist darauf Rücksicht zu nehmen, daß die Stadtanleihen nur mit 12½ Prozent aufgewertet werden.

   Nach gleichen Grundsätzen soll der Staat billiges Baugelände zur Verfügung stellen. Die Hergabe von Bauland im Erbbauverfahren ist dem gleichzustellen.

   In gleicher Weise ist auf die privaten Besitzer von Bauland, insbesondere an fertigen Straßen, einzuwirken, daß Gelände für den Wohnungsbau hergegeben wird;
8. zur Verbilligung des Wohnungsbaues die Gemeinden und Landkreise als Anliegerbeiträge nur die tatsächlichen Selbstkosten erheben. Bei fertigen Straßen ist der Aufwertungssatz für Stadtanleihen entsprechend zu berücksichtigen.

   Wohnungsbauten sind von allen Baupolizeigebühren zu befreien.

   Auf die öffentlichen Versorgungsbetriebe (Gas, Wasser, Strom) ist einzuwirken, daß möglichst keine Anschlußkosten, keinesfalls jedoch über den Selbstkostenpreis hinaus, erhoben werden;
9. zur Senkung der Grundstückslasten und zur Anregung der Neubautätigkeit Staat, Gemeinden und

Reich folgende Steuererleichterungen herbeiführen: der Staat hat

a) für die ersten 10 Jahre nach Fertigstellung neuer Wohnungen auf die staatliche Grundvermögenssteuer zu verzichten,

b) von der Erhebung von Grundbuchkosten und Verwaltungsgebühren bei Neubauten abzusehen,

c) auf die Kommunalaufsichtsbehörden einzuwirken, daß sie Wertzuwachssteuerordnungen nur genehmigen, wenn sie die Bestimmungen enthalten, daß eine Wertzuwachssteuer nicht erhoben werden darf, wenn
   1. sie einen Bauplatz betrifft und die Bebauung innerhalb eines Jahres nach der Fälligkeit der Steuer in Angriff genommen wird,
   2. der Erlös eines Verkaufs zur Schaffung neuen Wohnraums verwendet und mit der Schaffung innerhalb eines Jahres nach Fälligkeit begonnen wird,
   3. es sich um den ersten Verkauf eines Neubaues handelt,

d) auf die Gemeinden einzuwirken, daß sie
   1. auf die Grunderwerbssteuer für Bauplätze verzichten, wenn die Bebauung innerhalb eines Jahres in Angriff genommen wird,
   2. auf die Zuschläge zur Grundvermögenssteuer für die ersten 10 Jahre nach Fertigstellung neuer Wohnungen verzichten,

e) auf die Reichsregierung einzuwirken, daß sie für die ersten 10 Jahre nach Fertigstellung neuer Wohnungen verzichtet
   1. auf die Reichsvermögenssteuer für Gelder, die in Form von Eigenkapital oder Hypotheken in den Neubau einer Wohnung hineingegeben werden,
   2. auf die Kapitalertragssteuer für diese Gelder,
   3. auf die Reichseinkommensteuer, die auf die Wohnungsneubauten entfallen und wenn es sich nicht um Wohnungen handelt, die über den normalen Bedarf hinausgehen."

Sie sehen, daß bei den vorgeschlagenen Maßnahmen nicht nur Lasten für die Gemeinden, sondern auch für Staat und Reich in Frage kommen. Wenn Staat und Reich die Forderungen erfüllen, die in diesem Beschlusse gestellt werden, so müßten auch die Gemeinden ihrerseits versuchen, die von ihnen verlangten Opfer zu bringen, so weit es irgendwie in ihren Kräften steht. Es ist aber immer zu bedenken und bei der Sitzung auch einmütig klar zum Ausdruck gebracht worden, daß an sich die Beseitigung der Wohnungsnot als Folge des verlorenen Krieges Sache von Reich und Staat und nicht der Gemeinden ist. Deshalb wurde mit aller Deutlichkeit ausgesprochen, daß die Angelegenheit nicht wieder — wie dies schon öfter der Fall gewesen sein soll! — so ausgehen darf, daß die Erfüllung der von Reich und Staat verlangten Forderungen am Widerstande der Finanzminister scheitert und nur die Lasten für die Gemeinden übrig bleiben.

Interessant wäre eine Berechnung, wieviel ungefähr die Forderungen an Staat und Reich ausmachen bei der Verbilligung der Miete einer Normalwohnung, und wieviel die Forderungen, die an die Gemeinden gestellt werden. Es ist mir nicht bekannt, ob solche Berechnungen in eingehender Form gemacht worden sind, nur soviel kann dazu gesagt werden, daß der Vertreter des Reichsarbeitsministeriums in der Sitzung äußerte, daß er die Verbilligung der Baukosten für eine Wohnung durch die technischen Verbilligungsvorschläge im Landtagsbeschluß, die fast ausschließlich zu Lasten der Gemeinden gehen sollen, auf 1000 bis 1500 ℳ einschätzt. Andererseits nahm Stadtrat Fuchs, Breslau, bei seinen Berechnungen an, daß die vorgeschlagenen Steuervergünstigungen eine Ermäßigung der Miete für eine Normalwohnung von etwa 50 ℳ bedeuten.

Es muß uns ganz klar sein, daß das Problem heute nicht mehr ist: Wie bauen wir schnell viele Wohnungen und wie schaffen wir das Geld dazu, sondern: Wie finanzieren wir die Wohnungsbauten so, daß auch für die ärmere Bevölkerung tragbare Mindestmieten herauskommen.

Es ist ganz selbstverständlich, daß der Wohnungsbau möglichst und mit allen Mitteln verbilligt werden muß. Damit allein ist es aber nicht getan. Diese Verbilligung kann sogar als verhältnismäßig unbedeutend bezeichnet werden gegenüber dem Einfluß, den die Verhältnisse auf dem Geldmarkt heute auf den Wohnungsbau ausüben. Bei den Baukosten einer Wohnung spielen vor allem die Anforderungen an die Wohnung eine ausschlaggebende Rolle. Es muß ausgesprochen werden, daß nach dieser Richtung bei uns in Deutschland immer noch so getan wird, als ob wir den Krieg gewonnen und nicht verloren hätten. In den Siegerstaaten sind die Anforderungen an die Wohnungen vielfach sehr viel geringer, als in Deutschland. Wenn auch zugegeben werden muß, daß ein einheitliches Schema für alle deutschen Länder nicht aufgestellt werden kann, so muß doch gefordert werden, daß die Anforderungen überall auf das den heutigen Zeitverhältnissen entsprechende Mindestmaß herabgeschraubt werden.

Vom Vertreter des Reichsarbeitsministeriums wurde darauf hingewiesen, daß heute doch vielfach zu leicht über die Möglichkeit hinweggegangen werde, durch Sparbauweise eine Verbilligung zu erzielen. Es müsse berücksichtigt werden, daß heute in dieser Beziehung sehr viel größere Möglichkeiten beständen, als unmittelbar nach dem Kriegsende. Zu lebhafter Erörterung gab Anlaß, daß Städte genannt wurden, die im Vergleich zu anderen Städten sehr viel billiger bauen. Der Referent, der seinen Ausführungen Breslauer Verhältnisse zugrunde legte, nahm die gesamten Kosten für eine Wohnung, einschließlich Grund und Boden, Anliegerbeiträgen usw., mit 12 000 ℳ an. Demgegenüber erklärte der Oberbürgermeister von Ulm, daß ihre Wohnungen durchschnittlich 5500 bis 6000 ℳ kosten. Weiter wurde mitgeteilt, daß in Duisburg ein Wohnungsprojekt von 500 Wohnungen aufgestellt wurde, bei dem für das Bauland pro Wohnung 1700 ℳ, für die Baukosten 5700 ℳ, im Flachbau angenommen wurden. In Hannover sollen Wohnungen mit 7000 und 8000 ℳ erstellt worden sein. Ebenso soll Bremen eine große Anzahl recht billiger Wohnungen gebaut haben, und entgegen anderslautenden Prophezeiungen sollen die Wohnungssuchenden sich um die Wohnungen gerissen haben; ja, es sollen sogar vielfach Mieter aus besseren, größeren Wohnungen sich für die billigeren Wohnungen gemeldet haben, der billigeren Miete wegen. Man sieht daraus, daß der wirkungsvollste Druck auf die Anforderungen an die Wohnung in der Miete liegt. In Mühlheim-Ruhr sollen große Wohnungen für kinderreiche Familien mit 8000 bis 9000 ℳ gebaut worden sein.

Der Landrat des Landkreises Oppeln z. B. behauptet mit aller Bestimmtheit, daß im Landkreise Oppeln pro Wohnung nicht mehr als 5000 ℳ Baukosten entständen. Die letzten Bauten der Stadt Oppeln haben eine durchschnittliche Baukostensumme von rund 10 000 ℳ pro Wohnung ergeben, wobei zu berücksichtigen ist, daß es sich um Häuser mit verschieden großen Wohnungen und mit Läden im Erdgeschoß handelt.

Es drängt sich die Frage auf, ob für Oberschlesien nicht eine Studienreise lohnend wäre zum Studium

dieser verschiedenen praktisch erprobten Verbilligungsmöglichkeiten.

Wenn von Verbilligung des Wohnungsbaues die Rede ist, muß immer mit zweierlei Arten von Verbilligung gerechnet werden, nämlich:

1. mit Verbilligung der technischen Ausführung,
2. mit der Verbilligung bei der Geldbeschaffung.

Die Vorschläge des Preußischen Landtages befassen sich mit beiden Arten der Verbilligung in allerdings ziemlich lapidaren Sätzen. Wenden wir uns zunächst den technischen Verbilligungsmöglichkeiten zu, was ich in etwas weiterem Rahmen aufzufassen bitte, so daß auch Baugelände mit unter die technischen Verbilligungsmöglichkeiten fällt.

Bezüglich des Baugeländes verlangt der Landtagsbeschluß, daß sowohl die Gemeinden als auch der Staat Baugelände zu einem entgegenkommend billigen Preise zur Verfügung stellt. Es muß zunächst demgegenüber festgestellt werden, daß die Gemeinden heute nicht mehr in der Lage sind, ihren Grund und Boden zum Wohnungsbau zu verschenken, wie dies in den letzten Jahren wohl von den meisten Gemeinden geschehen ist. Es kann sich nur darum handeln, daß Grund und Boden der Gemeinden zum Wohnungsbau gegen einen niedrigen, aber angemessenen Preis abgegeben wird. Dabei soll die Abgabe möglichst nur an gemeinnützige Siedlungsunternehmungen erfolgen, so daß die Spekulation ausgeschlossen ist. Es ist auch zu bedenken, daß die heutigen Bodenpreise wohl als anormal niedrig bezeichnet werden müssen. Die allgemeine Teuerung bewegt sich auf 150 Prozent gegenüber den Vorkriegspreisen, während vom Referenten bei seinen Ausführungen die Behauptung aufgestellt wurde, daß durchschnittlich wohl die Bodenpreise heute etwa 50 Prozent der Vorkriegspreise betragen. Bei der Frage der Abgabe von Grund und Boden der Gemeinde muß von ausschlaggebender Bedeutung sein die Rücksicht auf die gemeindliche Bodenvorratswirtschaft. Ohne vernünftige Bodenvorratswirtschaft ist eine vernünftige Entwicklung der Gemeinden ausgeschlossen. Wenn im Landtagsbeschluß gesagt ist, daß die Gemeinden auf die Privatbesitzer von Grund und Boden, vor allem an ausgebauten Straßen, einwirken sollen, daß dieser Boden zum Wohnungsbau hergegeben werden wird, so kann man sich davon irgendeinen in Betracht kommenden Gewinn nicht versprechen. Bevor diese, wohl in allen Städten reichlich vorhandene Art von Boden dem Wohnungsbau in größerem Umfange zugeführt werden kann, dürfte es erforderlich sein, die Befugnisse der Gemeinden bei dem Zugriff nach solchem Boden zu regeln und den Gemeinden das Enteignungsrecht unter gewissen Voraussetzungen dafür zu geben. Auch die Stellung der Regierung zu der Eingemeindungspolitik der Städte spielt bei der Bodenfrage eine wesentliche Rolle. Alle diese Fragen könnten in dem gegenwärtig ja zur Debatte stehenden Städtebaugesetz ihre Regelung finden.

Nicht uninteressant in diesem Zusammenhang war die Mitteilung des Oberbürgermeisters von Ulm, daß die Stadt Ulm als angemessenen Preis für 1 Quadratmeter von ihr abzugebenden Boden zum Wohnungsbau durchschnittlich 15—20 ℳ festgesetzt hat. Diese Mitteilung erregte nicht unberechtigtes Erstaunen bei den Teilnehmern der Sitzung, da ja doch gerade Ulm durch seine großzügige Bodenvorratswirtschaft vor dem Kriege europäische und darüber hinausgehende Berühmtheit erlangt hat. Die Stadt besitzt nicht viel weniger als 100 Prozent des in ihrem Weichbilde vorhandenen Grund und Bodens.

Weiterhin nicht uninteressant war ein Rechenexempel, das Herr Geheimrat Pauly vom Wohlfahrtsministerium aufstellte, um zu zeigen, welchen Einfluß der Bodenpreis auf die Gesamtkosten und damit auf die Mietsbildung hätte. Er führte ein Beispiel an, bei dem 1000 Quadratmeter Boden à 15 ℳ einen Bodenpreis von 15 000 ℳ und die reinen Baukosten ebenfalls eine Summe von 15 000 ℳ ergeben hätten, so daß also der Bodenpreis 50 Prozent der Gesamtkosten bedeute. Nicht mit Unrecht wurde aus der Versammlung heraus entgegengehalten, daß dieses Beispiel nicht als Normalbeispiel anerkannt werden könnte und daß 1000 Quadratmeter Boden für eine Wohnung für unsere heutigen Verhältnisse viel zu viel wären.

Im Beschluß des Landtages ist weiter gesagt, daß die Anliegerbeiträge von den Gemeinden nur in Höhe der tatsächlichen Selbstkosten erhoben werden sollen. Dies soll sich allem Anschein nach darauf beziehen, daß auch mit Inflationsgeld hergestellte Straßen nur zu den Sätzen der umgerechneten Goldmarksumme als Anliegerbeiträge eingezogen werden sollen. Bei der gesetzlichen Regelung der Anliegerbeitragsleistung ist meines Wissens überhaupt nur die Einziehung der Selbstkosten möglich, die nachgewiesen werden müssen. Der Schwerpunkt dürfte dabei nicht auf den Selbstkosten liegen, sondern darauf, daß diese Selbstkosten möglichst herabgedrückt werden. Dies ist vor allem eine Frage des Bebauungsplanes. Die Gemeinden müssen dafür sorgen, daß sie rechtzeitig zweckmäßige Bebauungspläne aufstellen, bei denen zwischen Verkehrs- und Wohnstraßen usw. scharfe Unterschiede sind. Daß dabei allerdings noch viel zu sparen ist, und daß dabei auch allerdings noch viel gesündigt wird, ist leider eine Tatsache. Es hat keinen Zweck, im Rahmen dieser Ausführungen in Details des Bebauungsplanes einzudringen. Ein allgemein gültiges Schema kann es natürlich nicht geben. Ein kurzes Wort zur Verbilligung des Straßenbaues möge aber gestattet sein:

Wie Ihnen allen bekannt, wird gegenwärtig eine Riesenreklame in Szene gesetzt für Asphalt- und Teerproduktenstraßen. Es werden Studienreisen nach England, nach Amerika, nach der Schweiz und sonst wohin gemacht und bewundernde Berichte in die Welt geschickt. Bei dieser Frage darf zunächst nicht übersehen werden, daß die Länder, die diese Art Straßenbau in großem Umfange betreiben, zumeist unser Straßenmaterial nicht haben. Andererseits spielt die Verschiedenartigkeit des Klimas eine ausschlaggebende Rolle bei dieser Frage. Denn das Klima ist mit von entscheidendem Einfluß auf die Lebensdauer der Straßen. Daß dabei das fast das ganze Jahr gleichmäßige Seeklima Englands in seinem Einfluß anders bewertet werden muß, als das Klima Deutschlands, dürfte selbstverständlich sein. In Deutschland wird wahrscheinlich sogar ein Unterschied gemacht werden müssen zwischen dem Seeklima an den Küsten und dem ganz anders gearteten Klima im Binnenland. Der Feuchtigkeitsgehalt der Luft und die Veränderlichkeit dieses Feuchtigkeitsgehalts sind natürlich ganz wesentliche Faktoren. Ohne deshalb gegen die heute so stark propagierte neue Straßenbauweise Stellung nehmen zu wollen, möchte ich doch zum Ausdruck bringen, daß es angebracht ist, Altbewährtes nicht ohne weiteres beiseite zu schieben, um es durch neues zu ersetzen, für dessen Bewährung brauchbare Unterlagen vielfach noch nicht vorhanden sind.

Alle diese Aufschließungs- und die sonstigen technischen Fragen beim Wohnungsbau sind meines Erachtens in den Händen der Deutschen Technikerschaft gut aufgehoben. Die Vereinigung technischer Oberbeamten deutscher Städte z. B. beschäftigt sich seit Jahr und Tag in der eingehenden Weise mit all diesen

Problemen. Ebenso wie es die Industrie- und Wirtschaftsstellen aller Art tun.

Daß auch bei der Aufschließungsfrage die Befugnisse der Gemeinden in bezug auf die Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Geländen zur Aufschließung eine große Rolle spielen, ist selbstverständlich. Auch die Regelung dieser Fragen kann am besten im Rahmen des Städtebaugesetzes erfolgen. Die Befugnisse der Gemeinden bezüglich der Inanspruchnahme von Grund und Boden müssen unbedingt vergrößert werden, wenn annehmbare Verhältnisse geschaffen werden sollen.

Der Vorschlag wegen des Verzichts auf die Baupolizeigebühren kann mit ein paar Worten abgetan werden. Breslau hat festgestellt, daß für eine Wohnung im Etagenhaus etwa 12 bis 17 *M* Baupolizeigebühren in Frage kommen, beim Flachbau pro Wohnung etwa 4,30—5,30 *M*. Daß damit nicht allzuviel anzufangen ist, liegt auf der Hand. Wesentlich wichtiger dagegen ist die Frage des Erlasses oder der Ermäßigung der Anschlußkosten für Gas, Wasser, elektrischen Strom usw. Breslau hat errechnet, daß für seine. seinen Berechnungen zugrunde liegende 12 000 *M*-Wohnung die Kosten für diese Anschlüsse 264 *M*, das sind 2,2 Prozent der Gesamtbaukosten, ausmachen. Der Betrag verringert sich, wenn die Werke auf Gewinn verzichten, auf 200 *M*. Wenn auch diese Verbilligung schon erheblicher ins Gewicht fällt, so ist doch dagegen zu sagen, daß sie und die übrigen Verbilligungsvorschläge dieser Art verhältnismäßig große Opfer den Gemeinden auferlegen und trotzdem beim Wohnungsbau nicht sehr wesentliche Erleichterungen schaffen. Die Gemeinden können auf diese Einnahmen gerade heute eben kaum verzichten, da, wie allgemein bekannt, die Haushaltspläne sowieso kaum zur Balanzierung zu bringen sind.

Mit Recht wurde deshalb in den Wohnungsausschüssen darauf hingewiesen, daß der Einfluß aller dieser Dinge sehr wesentlich zurückstehe gegenüber dem Einfluß, den die Materialpreise und die Löhne auf den Wohnungsbau ausübten. Zunächst ist nicht recht einzusehen, warum bei einem allgemeinen Teuerungssatz von 150 Prozent das Bauen 190 Prozent bis 200 Prozent der Vorkriegskosten verursacht, also ganz wesentlich über den allgemeinen Teuerungskoeffizienten hinausschlägt. Vom Vertreter des Reichsarbeitsministeriums wurde darauf hingewiesen, daß man ständig bestrebt wäre, die Materialienpreise zu senken, und daß sie auch in der letzten Zeit ständig gesunken wären. Vor allem verspräche man sich in dieser Beziehung viel von der Auswirkung der vom Herrn Reichsfinanzminister vorgesehenen Steuerreform und Steuerermäßigung. Auch der Vorrat an Materialien gebe zu Bedenken keinerlei Anlaß und würde preisverbilligend wirken. Gefährlicher sehe es allerdings auf dem Ziegelmarkt aus, da eine Syndikatsbildung über ganz Deutschland im Gange wäre.

Meine Herren! Von der Verbilligung der Materialien haben wir wohl alle bisher nicht allzuviel bemerkt und die Aussichten auf die Auswirkung der Steuererleichterungen sind ein Wechsel auf die Zukunft, bei dem man nach unseren bisherigen Erfahrungen wohl sagen kann: „Die Botschaft hör' ich wohl, doch mir fehlt der Glaube."

Recht scharfe Worte wurden von den einzelnen Vertretern gefunden bei der Erörterung der Bauarbeiterlöhne. Es wurde z. B. als geradezu unverständlich bezeichnet, daß die Bauarbeiterlöhne einen solch großen Vorsprung vor allen übrigen Facharbeiterlöhnen hätten, wobei der Ausdruck „künstliche Blähung" fiel. Es wurde die Vermutung zum Ausdruck gebracht, daß die Ursache dieser hohen Bauarbeiterlöhne einmal darauf zurückzuführen wäre, daß der Bauarbeiter als Saisonarbeiter gilt, und daß diese Eigenschaft von den Gewerkschaftsführern bei den Tarifverhandlungen in erfolgreichster Weise ausgenützt worden wäre. Wenn schon der Bauarbeiter als Saisonarbeiter gelte, dann wäre es unverständlich, daß er auch für die bei ihm normale arbeitslose Zeit im Winter, für deren Ausfall er durch die Saisonarbeiterlöhne abgefunden sein sollte, Erwerbslosenunterstützung bezieht. Daß er solche Unterstützung bezieht für die Zeit, die er während der Bausaison feiern muß, ist ohne weiteres berechtigt. Auch hat er einen Anspruch darauf, weil er ja auch beteiligt ist bei der Aufbringung der Mittel für diese Unterstützung. Als weiterer Grund wurde vermutet die allzu schroffe Zentralisierung der Tarifverhandlungen im Baugewerbe. Durch diese Zentralisierung werden die lokalen Verhältnisse völlig ausgeschaltet, die gerade bei der Bauarbeiterschaft eine ungeheure Rolle spielen.

Bezüglich der Arbeitszeit wurde verlangt, daß für den Bausaisonarbeiter wenigstens während der Bausaison der Achtstundentag nicht durchgeführt, sondern die Arbeitszeit verlängert würde. Dem Vertreter des Reichsarbeitsministeriums gegenüber wurde zum Ausdruck gebracht, daß von den Städten erwartet wird, daß das Reich seine Preissenkungsaktionen bei den Materialien und Löhnen mit aller Energie fortsetzt.

Bezüglich der Zahl der im Jahre 1926 zu schaffenden Wohnungen herrschte große Meinungsverschiedenheit. Es liegt auf der Hand, daß es nicht leicht ist, zu beurteilen, welche Zahl von Wohnungen geschaffen werden kann, da dies einmal abhängt von den zur Verfügung stehenden Mitteln, das andere Mal von den zu beschäftigenden Bauarbeitern. Der Landtag hat in seinem Beschluß vom 12. Januar für erforderlich gehalten, daß im Jahre 1926 in Preußen 100 000 Wohnungen gebaut werden. Dem einen erscheint diese Zahl zu hoch, dem andern zu niedrig. Die Vertreter der Reichsministerien stehen auf dem Standpunkt, daß möglichst mindestens 200 000 Wohnungen geschaffen werden müßten, weil sonst die Bauarbeiter nicht beschäftigt werden könnten und zu einem erheblichen Teil auch während der Bauzeit der Erwerbslosenfürsorge zur Last fielen. Es sei zu bedenken, daß die Industrie im Jahre 1926 so gut wie gar nicht baue, und daß deshalb die ganze Bauarbeiterschaft auf den Wohnungsbau angewiesen wäre. Von der Gegenseite wird ins Feld geführt, daß schon 100 000 Wohnungen zu viel wären, weil die zur Verfügung stehenden Hauszinssteuerhypotheken nicht hinreichten, diese 100 000 Wohnungen zu finanzieren.

Aus der Versammlung heraus geäußerte Bedenken, daß ein zu starkes Einsetzen der Wohnungsbautätigkeit Lohnforderungen hervorrufen würde, glaubte der Herr Vertreter des Reichsarbeitsministeriums damit zerstreuen zu können, daß er erneut darauf hinwies, daß es wahrscheinlich wegen des Nichtbauens der Industrie kaum gelingen dürfte, die Bauarbeiterschaft ganz zu beschäftigen, so daß schon aus diesem Grunde die Erhebung von Lohnforderungen nicht zu erwarten wäre, und wenn sie trotzdem kommen sollte, so wäre es kein Unglück, die begonnenen Wohnungsbauten eine Zeitlang still zu legen.

Meine Herren! Daß der Kernpunkt der ganzen Frage in der Finanzierung, d. h. in der Möglichkeit der Geldbeschaffung liegt, ist so selbstverständlich, daß es kaum ausgesprochen zu werden braucht. Wenn es uns gelingt, einen Weg der Geldbeschaffung zu finden, mit dem erträgliche Mieten erreicht werden, so haben wir den Weg zur endgültigen Behebung der Wohnungsnot gefunden.

Zur Finanzierung des Wohnungsbaues stehen uns außer der Hauszinssteuer zwei Quellen zur Verfügung:

1. der Inlandsgeldmarkt,
2. der Auslandsgeldmarkt.

Die übliche Form der Geldbeschaffung beim Wohnungsbau ist die Hypothek. Im Beschluß des Landtages sind als Hypothekengeldgeber genannt:

a) die Gemeinden und Kreise und deren Sparkassen,
b) alle Stellen, die langfristige Gelder ausgeben.

Gemeint sind damit in erster Linie die sozialen Versicherungsanstalten, die Landespfandbriefanstalt, die Hypothekenbanken.

Daß es heute in Deutschland keine Gemeinden mehr gibt, die aus ihrem Vermögen heraus (Stiftungen usw.) Hypotheken geben können, dürfte eine wohl leider allgemein gültige Tatsache sein. Anleihen der Gemeinden zum Zwecke der Hypothekenhergabe können hier zunächst ausschalten. Die Bedenken und Schwierigkeiten und die Stellung der maßgebenden Regierungskreise dazu sind ja bekannt. Bleiben die Sparkassen. Nach dem Beschluß des Landtages sollen die Sparkassen gezwungen werden, 40 Prozent ihrer Einlagen zum Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Eine gewisse Berechtigung dieser Forderung läßt sich nicht von der Hand weisen. Es herrschte aber Einstimmigkeit darüber, daß zunächst versucht werden müßte, ohne Zwang auszukommen. Zwangsmaßnahmen könnten vielleicht für den Fall angedroht werden, daß Sparkassen offensichtlich ihrer Verpflichtung, zur Finanzierung des Wohnungsbaues nach ihrem Vermögen beizutragen, nicht nachkommen. Vom Vertreter des Reichsarbeitsministeriums wurde mitgeteilt, daß durchschnittlich die Sparkassen sich mit über 40 Prozent ihrer Einlagen am Wohnungsbau beteiligt hätten. Einzelne Kassen wären so weit gegangen, daß sie 100 Prozent ihrer Einlagen zum Wohnungsbau verwendeten, so daß die Aufsichtsbehörde zum Einschreiten gezwungen worden wäre. Er hält deshalb den im Landtagsbeschluß genannten Prozentsatz von 40 Prozent für nicht zu hoch. Immerhin muß aber bedacht werden, daß die Gemeinde- und Kreissparkassen heute so ziemlich die einzigen Geldinstitute sind, die dem Mittelstand, dem Kleingewerbe usw. Kredite zur Verfügung stellen, und daß die Erfüllung dieser Aufgabe der Sparkassen nicht durch zu starke Anforderungen für den Wohnungsbau unmöglich gemacht wird.

Wesentlich ist nun vor allem die Höhe der Mittel, die insgesamt aus den Sparkassen heraus zum Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Auch dabei werden die verschiedensten Angaben gemacht. Der Referent, Stadtrat Fuchs, Breslau, schließt aus der im Jahre 1925 festgestellten Erhöhung der Sparkasseneinlagen, daß im Jahre 1926 mit einem Zugang von etwa 900 Mill. Mk. gerechnet werden kann. Er will davon 33⅓ Prozent = 300 Mill. Mk. zum Wohnungsbau verwendet wissen. Diesen Zahlen gegenüber wird von anderer Seite geltend gemacht, daß bei dem starken Zufluß an Spareinlagen im vorigen Jahre sehr viel sogenannte gerettete Vermögen beteiligt wären und daß mit einem regelmäßigen jährlichen Zufluß zunächst von nicht über 200 Mill. Mk. gerechnet werden könne. Dazu ist von zuständiger Sparkassenseite erklärt worden, daß im Jahre 1926 höchstens 20 Prozent von 200 Mill. Mk., das sind 40 Mill. Mk., zu Wohnungszwecken zur Verfügung gestellt werden könnten. Auch dieser Betrag könne aber nicht restlos zum Neubau Verwendung finden, sondern davon müßten zur Erhaltung der Altwohnungen entsprechende Beträge noch abgezweigt werden.

Dieselbe Unklarheit wie bei den Sparkassenmitteln besteht bei den etwa aus den Versicherungsanstalten herauszuholenden Geldern. Stadtrat Fuchs schätzt z. B. die Leistungsfähigkeit für den Wohnungsbau im Jahre 1926 bei der Krankenversicherung auf 100 Mill. Mark, bei der Invalidenversicherung auf 80 Mill. Mk., bei der Angestelltenversicherung auf 120 Mill. Mk. und setzt bei seiner Gesamtberechnung für die Finanzierung von 150 000 Wohnungen 200 Mill. Mk. ein, die aus diesen Anstalten fließen sollen.

Der Vertreter des Reichsarbeitsministeriums seinerseits rechnet aus den Versicherungsanstalten mit nur 60 Mill. Mk. Er macht nebenbei darauf aufmerksam, daß alle diese Gesellschaften statutenmäßig nur erste Hypotheken geben können, mit Ausnahme der Landesversicherungsanstalten, die zweite Hypotheken geben können. Aus diesen letzteren rechnet er für das Jahr 1926 mit 25 Mill. Mk.

Dem Rechenexempel des Referenten gegenüber stellt der Vertreter des Reichsarbeitsministeriums seinerseits ein Rechenexempel für die Finanzierung auf. Stadtrat Fuchs, Breslau, will die Finanzierung auf 150 000 Wohnungen, der Vertreter des Reichsarbeitsministeriums auf 200 000 Wohnungen — aus den vorn angeführten Gründen — zugeschnitten wissen. Das Rechenexempel des Vertreters des Reichsarbeitsministeriums ist, wenn es mir richtig im Gedächtnis zurückgeblieben ist, etwa folgendes:

An Hauszinssteuerhypotheken stehen zur Verfügung für 1926 voraussichtlich . .		750 Mill. Mk.
Aus d. Reichsvers.-Anst. ca.	60 Mill. Mk.	
Aus d. Landesvers.-Anst. ca.	25 Mill. Mk.	
Aus Hypothekenbanken ca.	150 Mill. Mk.	
Durch Absatz von Pfandbriefen i. Ausl. ca.	200—250 Mill. Mk.	
zusammen also etwa:		400—500 Mill. Mk.
so daß immer noch ein ungedeckter Fehlbetrag von ca.		200 Mill. Mk.

verbleibt.

Die Deckung dieses Betrages wäre das zu lösende Problem, wenn die übrigen Voraussetzungen einigermaßen richtig sind. Zu diesen Wahrscheinlichkeitsberechnungen wäre noch zu sagen, daß die Hypothekenbanken im Jahre 1925 von 750 Mill. Mk. gegebenem Realkredit nur 150 Mill. Mk. für den Wohnungsbau gegeben haben sollen. Sie sind verhältnismäßig schwer an den Wohnungsbau heranzubringen, eventuell müßte versucht werden, durch Zwangsmaßnahmen sie dem Wohnungsbau geneigter zu machen. Es wird auch darauf aufmerksam gemacht, daß die heute bei den Hypothekenbanken vorhandenen Gelder viel aus Landwirtschaft und Industrie stammen und Tagesgelder sind, die langfristig nicht ausgeliehen werden können, oder wenn sie langfristig in Pfandbriefen angelegt sind, in dem Augenblick lombardiert werden müssen, in dem die Wirtschaft wieder anzieht. All die obengenannten Geldquellen fließen sehr langsam, zum Teil erst nach Fertigstellung des Hauses. Wenn die Bautätigkeit deshalb in Gang gebracht werden soll, kann sie dies nur, wenn Zwischenkredite zur Verfügung gestellt werden, wie es der Preußische Staat bereits getan hat. Der Vertreter des Reichsarbeitsministeriums meint, daß unter Zuhilfenahme der Zwischenkredite ruhig mit dem Bau begonnen werden sollte. Der Zwischenkredit des Preußischen Staates muß allerdings mit 9 Prozent verzinst werden. Einzelne Städte haben die Annahme des Zwischenkredits aus diesem Grunde bereits abgelehnt.

Das Rechenexempel des Referenten, Herrn Stadtrat Fuchs-Breslau, sieht etwa wie folgt aus:

150 000 Wohnungen zu je 12 000 *M* erfordern	1800 Mill. Mk.
An Hauszinssteuerhypotheken zu erwarten	750 Mill. Mk.
Aus Sparkassen etwa	300 Mill. Mk.
Aus Versicherungsanstalten etwa	200 Mill. Mk.
so daß zunächst ein Fehlbetrag von etwa vorhanden ist.	550 Mill. Mk.

Zur Deckung dieses Fehlbetrages will Herr Fuchs ebenfalls heranziehen die Hypothekenbanken, auch die privaten Banken. Er gibt an, daß im Jahre 1925 auf dem privaten Inlandsmarkt 144 Mill. Mk. Anleihen zustande gekommen wären, während in den beiden ersten Monaten des Jahres 1926 bereits 94 Mill. Mk. solcher Anleihen getätigt wurden, so daß auch von dieser Seite ein stärkeres Fließen von Geldern zum Wohnungsbau vielleicht erhofft werden könnte. Die Heranziehung von unmittelbaren Auslandskrediten zum Wohnungsbau lehnt er ab und zwar aus den drei bekannten Gründen:

1. Weil die Rückzahlung in fremder Valuta erfolgen muß (eventuell Verluste!),
2. weil eine unerwünschte Belastung der Wirtschaft erfolgt und unsere Ausfuhr dadurch vermindert wird,
3. weil eventuell mit einer Gefährdung der Valuta gerechnet werden muß.

Dagegen hält er es mit dem Vertreter des Reichsarbeitsministeriums für gangbar und erwünscht, daß im Auslande, speziell in Amerika, möglichst viel Pfandbriefe untergebracht werden. Die Aufnahmemöglichlichkeit läge in Amerika zurzeit günstig, und es beständen dabei nicht die Gefahren, wie beim unmittelbaren Kredit. Schwierigkeiten sind allerdings noch in bezug auf die Steuer zu beseitigen.

Außerdem rechnet er mit einer möglichst großen Beteiligung der Postverwaltung und der Reichsbahnverwaltung beim Wohnungsbau durch die Hergabe von Arbeitgeberdarlehen für ihre Bediensteten. Vom Vertreter des Reichsarbeitsmisteriums wird der völlig ablehnenden Haltung des Referenten gegenüber einer mäßigen Inanspruchnahme des direkten Auslandskredits das Wort geredet.

Der Vertreter der Stadt München, der erst einige Tage von einer Amerika-Reise zurück ist, bringt zum Ausdruck, daß seiner Ansicht nach Pfandbriefe in dem nötigen Umfang in Amerika nicht untergebracht werden könnten. Dagegen hält er die Aufnahme von Anleihen für durchaus möglich, hauptsächlich dann, wenn die vielen Zwischenstellen und Zwischengewinne wegfallen. Die Anleiheaufnahme müßte zentralisiert werden, wozu z. B. die Girozentrale ohne weiteres in Anspruch genommen werden könnte. Die Bedenken und die Gefahren des direkten Auslandskredits würden seiner Ansicht nach vielfach übertrieben. Die Inanspruchnahme dieses Kredits und die Unterbringung des ausländischen Geldes in dieser Form wäre seines Erachtens immer noch besser, als wenn zahlreiche und große Aktienpakete nach Amerika schwimmen, wie das leider vielfach der Fall wäre. Als Beweis des Vertrauens amerikanischer Kreise zum Wiederaufbau Deutschlands bezeichnet er die Tatsache, daß in Amerika zurzeit Gesellschaften in der Gründung begriffen sind, die nicht etwa nur Geld zum Bauen nach Deutschland geben, sondern die den Bau von Wohnungen in Deutschland in eigener Regie in die Hand nehmen wollen. Daß dies in größerem Umfang geschieht, dürfte wohl kaum im deutschen Interesse liegen.

Die gesamten vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zeigen eines klar, nämlich, daß die Decke überall zu kurz ist. Für um so wichtiger muß es deshalb angesehen werden, daß das Bauprogramm für das Jahr 1926 wirklich richtig bemessen wird. Die Folge einer Überspannung des Programms wäre doch die, daß, zunächst theoretisch auf dem Papier, eine große Zahl von erstehenden Wohnungen aufmarschiert, von denen dann wahrscheinlich ein großer Teil notleiden würde und nicht fertiggestellt werden könnte. Wenn diese Wohnungen schließlich auch durch Hereinwerfen neuer Mittel zur Fertigstellung gelangen, so wird ihre Herstellung doch durch die eintretende Verzögerung und durch die sonstigen damit verbundenen Umstände mindestens verteuert. Das zweite gleich wichtige Moment ist die richtige Bemessung der Hauszinssteuer. Daß die Hauszinssteuern im ganzen unzureichend sind, ist unwidersprochen. Der Vertreter des Reichsarbeitsministeriums erklärt, daß seines Erachtens die einzige sichere Verbesserungsmöglichkeit bei der Finanzierung die wäre, daß statt 15 Prozent aus den Friedensmieten 20 Prozent zum Wohnungsbau für 1926 zur Verfügung gestellt werden, wie es im Beschluß des Landtages vom 12. Januar 1926 auch verlangt wird. Außerdem müßten wir uns unbedingt mit einer weiteren Erhöhung der Altmieten vertraut machen. Bei dieser Maßnahme müsse aber immer das Leitmotiv bleiben: Tragbare Mieten! Mit Sicherheit muß ja leider festgestellt werden, daß die Erwerbslosigkeit in Deutschland keine vorübergehende Erscheinung, sondern eine wahrscheinlich noch recht lange andauernde sein wird. Es muß deshalb auch immer wieder gefordert werden, daß ein größerer Teil als bisher aus dem Hauszinssteueraufkommen, möglichst das ganze Aufkommen, zum Wohnungsbau Verwendung findet. Es muß festgehalten werden, daß die Hauszinssteuer eigentlich erfunden ist zum Zwecke der Finanzierung des Wohnungsneubaues, und daß erst nachträglich die Finanzminister von Ländern und Reich ihre Hand darauf legten, als sie die Quelle so reichlich fließen sahen.

Bezüglich der Verwendung der Hauszinssteuer wird gerügt, daß ein Teil der Hauszinssteuermittel sich in Fonds „verkrümele" zur Beteiligung des Staates bei allerhand Gesellschaften, vor allem Wohnungsfürsorgegesellschaften. Es wird gefordert, daß zu solchem Zwecke Hauszinssteuermittel nicht verwendet werden, sondern daß der Staat, wenn er solche Beteiligung seinerseits für erforderlich halte, die Mittel dazu sich auf anderem Wege beschaffen solle. Die Tätigkeit der Wohnungsfürsorgegesellschaften erfuhr ebenfalls eine nicht immer freundliche Kritik. Wir in Oberschlesien können dabei nur feststellen, daß ohne die Wohnungsfürsorgegesellschaft in Oberschlesien im Wohnungsbau weder quantitativ noch qualitativ das geleistet worden wäre, was geleistet worden ist. Wir haben in Oberschlesien auch keinen Grund, mit der Verteilung der Mittel aus dem Ausgleichsfond unzufrieden zu sein. Die Regierung hat sich mit Erfolg bemüht, möglichst viel Geld aus dem Ausgleichstopf nach Oberschlesien zu bringen, und ich setze als selbstverständlich voraus, daß sie sich nach dieser Richtung auch im nächsten Jahre bemühen wird. Ausreichend wird trotzdem das, was hereinkommt, nie sein!

Die Bemessung der Hauszinssteuer wird natürlich ganz wesentlich beeinflußt von dem, was als „tragbare Miete" angesehen wird. Neben den Hauszinssteuern kommt dabei in allererster Linie die zu erlangende erste Hypothek in Frage. Daß erste Hypotheken nicht genügend vorhanden sind, haben wir bereits festgestellt. Weiter ist aber festzustellen, daß bei den heute zu erlangenden ersten

Hypotheken der Zinsfuß viel zu hoch ist. Die Auswirkung dieser Verhältnisse macht man sich am besten klar an einem Rechenexempel für die einzelne Wohnung, wie dies Stadtrat Fuchs, Breslau, in seinem Referat ebenfalls tat. Er rechnet folgendermaßen:

Baukosten für eine ca. 70 Quadratmeter große Wohnung einschließlich Grunderwerb, Anliegerbeiträge usw. 12 000 ℳ.

Die Aufbringung dieser Summe und den erforderlichen Kapitaldienst denkt er sich so:

I. Hypothek 4000 ℳ zu 6 Proz. bedeutet eine jährliche Belastung von	240 ℳ
Hauszinssteuerhypothek 7000 ℳ zu 1 Proz. bedeutet eine jährliche Belastung von . .	70 „
Eigenes Kapital des Bauherrn 1000 ℳ zu 12 Proz. bedeutet eine jährliche Belastung von	120 „
sodaß der Kapitaldienst zusammen	430 ℳ
beträgt.	
Dazu kommen an Betriebs- und Verwaltungskosten ca.	150 „
sodaß eine jährliche Mindestmiete von . .	580 „
herauskommt.	
Wenn entsprechend dem Beschluß des Landtages die geforderten Steuerermäßigungen eintreten, so wären von den Betriebs- und Verwaltungskosten etwa . .	50 „
abzusetzen, sodaß eine Mindestmiete von .	530 ℳ
verbliebe.	

Diese Berechnung krankt an folgendem:

1. Eine erste Hypothek ist weder der angegebenen Höhe nach, noch dem angegebenen Prozentsatz nach zurzeit zu beschaffen. (Vom Vertreter des Reichsarbeitsministeriums wird höchstens mit einer ersten Hypothek im Betrage von 3000 ℳ gerechnet; der Vertreter der Stadt Köln hält eine durchschnittliche erste Hypothek von 2000 ℳ schon für reichlich.)

(Zur Senkung des Zinsfußes sollen Zinszuschüsse dienen, von denen noch zu sprechen sein wird.)

2. Eine Hauszinssteuerhypothek in der Höhe von 7000 ℳ pro Wohnung erklären sämtliche anwesenden Ministerialvertreter übereinstimmend für ganz undiskutierbar.

3. Der Durchschnittssatz von 1000 ℳ als eigenes Kapital des Bauherrn erscheint auch reichlich hoch, weil die Masse der Wohnungsuchenden 1000 ℳ eben nicht besitzt.

Bei dieser Gelegenheit wird Klage darüber geführt, insbesondere vom Vertreter der Stadt Köln, daß der Zinsfuß bei den staatlichen Geldinstituten zurzeit höher wäre, als bei den privaten Geldinstituten. Der Vertreter der Stadt Köln behauptete, daß in Köln 6 bis 7 prozentige kurzfristige Anleihen zu bekommen wären, während die staatlichen Stellen 10, 12 und 14 Prozent verlangten.

Zur Herabdrückung des Zinsfußes der ersten Hypothek ist im Landtagsbeschluß der Vorschlag gemacht, Zinszuschüsse zu geben. Die Hergabe solcher Zinszuschüsse war bereits bisher möglich, da nach den Richtlinien für die Hergabe von Hauszinssteuerhypotheken gestattet war, aus den rückfließenden Beträgen aus der Hauszinssteuer (Zinsen, Tilgungsbeträge) solche Zinszuschüsse zu geben. Einzelne Städte haben von dieser Möglichkeit auch Gebrauch gemacht, z. B. die Stadt Halle. Nunmehr wird aber verlangt, daß die Zinszuschüsse nicht nur aus diesen Rückflüssen, sondern aus den Mitteln der Hauszinssteuerhypotheken überhaupt gegeben werden sollen. Die Nachteile dieses Verfahrens liegen zunächst darin, daß einmal eine Kürzung der Mittel für den Wohnungsneubau eintritt, was aber in Kauf genommen werden müßte und könnte, und daß andererseits, und dieser Nachteil erscheint mir wesentlicher, der Druck zur allgemeinen Ermäßigung des Zinsfußes, der durch die hohen Mieten verursacht wird, zu einem erheblichen Teile aufgehoben wird. Dieser Nachteil ist doch recht bedenklich, denn man muß sich darüber klar sein, daß eines der Hauptziele der Wohnungsfinanzierung die Senkung des Zinsfußes für erste Hypotheken bleiben muß. Das Verfahren bei der Hergabe von Zinszuschüssen in der Stadt Halle ist im Preußischen Verwaltungsblatt Nr. 10 vom 5. Dezember 1925, Seite 98 abgedruckt. Es soll darnach der Stadt Halle möglich sein, mittels eines Fonds von 90 000 ℳ bis zum 31. Dezember 1926 660 Neubauwohnungen dergestalt mit Zinszuschüssen zu versehen, daß bei der einzelnen Wohnung eine Mietsherabsetzung von rund 135 ℳ erfolgt, sodaß die sonst erforderliche Miete von 667,50 ℳ auf 532,50 ℳ sich ermäßigt. Daß solche Einzelbeispiele zur Feststellung der erforderlichen Mindestmieten aus den verschiedensten Gesichtspunkten heraus aufgestellt werden können, dürfte klar sein. In der Sitzung der Wohnungsausschüsse ist ein angeblich im Volkswohlfahrtsministerium errechnetes solches Beispiel erwähnt worden, dessen Unterlagen aber nicht genannt wurden, bei dem das Ergebnis gewesen sein soll: 950 ℳ Miete. Daß beim Hören dieser Summe sofort die Frage auftaucht, wer kann eine solche Miete bezahlen, ist nicht verwunderlich.

Bevor wir zur Festlegung eines Ergebnisses dieser Betrachtung kommen, muß noch eine Feststellung gemacht werden, die man für überflüssig halten sollte, die es aber leider immer noch nicht zu sein scheint. Nämlich die Feststellung, daß die Wohnungsnot nur zu beseitigen ist durch Neubautätigkeit. Die Versuche, mit Notwohnungen, Baracken usw. der Wohnungsnot beizukommen, können nur unter besonders ungünstigen Verhältnissen als provisorische Maßnahmen verantwortet werden. Sie sind möglichst zu vermeiden.

Der Referent, Herr Stadtrat Fuchs, Breslau, hat den Wohnungsausschüssen des Deutschen und des Preußischen Städtetags in Zusammenfassung seines Referats Leitsätze unterbreitet, die in der Sitzung durchgesprochen worden sind, über deren endgültige Fassung aber erst in einer besonderen Sitzung in Berlin beschlossen werden sollte. Das Ergebnis des Durchsprechens der Leitsätze in der Sitzung der Wohnungsausschüsse selbst war so, daß im wesentlichen ihr Inhalt auch noch nach der erschöpfenden Aussprache im Anschluß an das erstattete Referat als zutreffend anerkannt wurde. In Anlehnung an dieses Ergebnis möchte ich folgende Forderungen aufstellen, für deren Durchführung Reich, Staat und Gemeinden meines Erachtens bemüht sein müßten, wenn im Jahre 1926 ein erheblicher Schritt vorwärts in der Bekämpfung der Wohnungsnot gemacht werden soll:

I.

Zum Zwecke der Erreichung einer besseren Rentabilität bei Neubauwohnungen muß zunächst die Erhöhung der Mieten in den Altwohnungen erfolgen, wahrscheinlich sogar über die Friedensmieten hinaus.

Diese Erhöhung kann und darf aber nur allmählich sich der sonstigen Teuerung angleichen und es muß dabei unbedingt im Auge behalten werden, daß alle Mieten tragbar bleiben.

Das Ergebnis dieser Mietenreform muß so sein, daß die Mieten in den Neubauwohnungen die Altmieten nicht wesentlich übersteigen.

Zur Erreichung des Zieles ist die Hauszinssteuer in immer größerem Umfange zum Wohnungsneubau zu verwenden.

Bei dem heutigen Verfahren sollten im Jahre 1926 allgemein mindestens 20 Proz. der Friedensmieten zum Wohnungsneubau verwendet werden.

Zweckmäßig erscheint, die Hauszinssteuer in ihrer heutigen Form möglichst bald verschwinden zu lassen und sich bei der Belastung, die diese Steuer für die Grundstücke bedeutet, darauf zu beschränken, daß sie nur so groß gemacht wird, als es zur Finanzierung des Wohnungsneubaues erforderlich ist.

In der Gewährung der Hypotheken aus der Hauszinssteuer oder aus dem Aufkommen zum Wohnungsneubau in anderer Form ist den Ländern und den Gemeinden möglichst viel Bewegungsfreiheit zu gewähren, denn wenn auch ganz allgemein die Anforderungen an Neubauwohnungen auf ein Minimum herabgeschraubt werden müssen, so bleiben sie doch in den einzelnen Ländern und Gemeinden, in Stadt und Land so verschieden, daß nur von den mit den lokalen Verhältnissen betrauten Stellen eine zweckentsprechende Verteilung der Mittel erfolgen kann. Auf keinen Fall sollen die zu gewährenden Hypotheken zu gering bemessen werden.

Die Verzinsung der Hauszinssteuerhypotheken darf bis auf weiteres ein Prozent nicht übersteigen, eventuell ist auf Verzinsung zunächst ganz zu verzichten.

Zinszuschüsse, soweit sie nach Durchführung der obigen Vorschläge noch erforderlich sind, um die Mieten auf ein erträgliches Maß herabzudrücken, sind aus dem Hauszinssteueraufkommen zu gewähren. Der Zinsfuß für erste Hypotheken soll durch die Zinszuschüsse auf nicht über 6 Prozent herabgedrückt werden können. Doch darf die Zusicherung dieser Zinszuschüsse sich jeweils nicht über einen größeren Zeitraum als ein Jahr erstrecken.

II.

Reich und Länder haben ihnen gehöriges, zum Wohnungsbau geeignetes Gelände zu denselben angemessenen Bedingungen wie die Städte zur Verfügung zu stellen.

Im Interesse einer gesunden Bodenvorratspolitik der Städte muß deren Eingemeindungspolitik mehr als seither von den Ländern mindestens insoweit unterstützt werden, als die Erweiterung der Gemeindegrenzen für die Bodenvorratswirtschaft erforderlich ist.

Eine Erweiterung der Befugnisse der Gemeinden in der Richtung der Enteignungsmöglichkeit für den Wohnungsbau in Frage kommender Gelände ist erforderlich.

III.

Die Preissenkungsaktion der Reichsregierung muß mit allem Nachdruck, vor allem in bezug auf Materialkosten und Löhne, weiter verfolgt werden.

Wenn die in Aussicht gestellten Steuerermäßigungen tatsächlich gewährt werden, so muß dafür gesorgt werden, daß die verbilligenden Folgen dieser Maßnahme sich bei den Materialpreisen sofort sichtbar auswirken.

IV.

Durch Reich und Länder muß dafür gesorgt werden, daß die Kapitalien der sozialen Versicherungsgesellschaften sowohl, als auch der privaten Versicherungsgesellschaften und die Gelder der übrigen für den Wohnungsbau in Betracht kommenden Geldquellen zum Zwecke der Wohnungsherstellung in dem möglichen Ausmaß und zu annehmbaren Bedingungen zur Verfügung stehen.

Sparkassenmittel sollen in weitestmöglichem Umfange zum Wohnungsneubau herangezogen werden. Von einem direkten Zwange soll zunächst mit Rücksicht auf die übrigen Aufgaben der Sparkassen abgesehen werden.

Mit der Hergabe von Arbeitgeberdarlehen für die Bediensteten der Reichs- und Staatsbehörden muß mindestens in dem Umfange wie bisher solange fortgefahren werden, bis die Bedürfnisse dieser Kategorie von Wohnungssuchenden befriedigt sind.

Die Zinssätze der staatlichen Geldinstitute müssen geringer sein, als die der privaten Geldquellen.

V.

Auf Auslandsanleihen kann zunächst für den Wohnungsneubau nicht völlig verzichtet werden. Es muß die Möglichkeit geschaffen werden, solche Anleihen in mäßigem Umfange direkt, in größerem Umfange durch Unterbringung von Pfandbriefen im Auslande zu beschaffen.

Dies wären Forderungen allgemeiner Natur. Für Oberschlesien im besonderen muß gesagt werden:

Auf Sonderunterstützungsmaßnahmen bei der Herstellung der erforderlichen Wohnungen kann Oberschlesien nicht verzichten. Die Gründe für diese Forderungen sind allgemein bekannt und im wesentlichen folgende:

1. Der Zwang zur Unterbringung der vielen Flüchtlinge,
2. das Zurückbleiben in der Wohnungsherstellung gegenüber anderen Landesteilen wegen der feindlichen Besatzung,
3. Zerstörung vieler Wohnungen während der Aufstände.

(Durch die provinzielle Wohnungs- und Fürsorgegesellschaft für Oberschlesien ist errechnet worden, daß Oberschlesien durch diese Umstände bei der normalen Bekämpfung der Wohnungsnot auf gleicher Grundlage gegenüber den anderen Landesteilen um über 5000 Wohnungen zurück ist, d. h. wenn wir in Oberschlesien lediglich dieselbe Wohnungsnot zu bekämpfen gehabt hätten wie die im Innern Deutschlands liegenden Landesteile, und wenn in Oberschlesien zum selben Zeitpunkt mit der Errichtung neuer Wohnungen hätte begonnen werden können, so müßten in Oberschlesien heute 5000 Wohnungen mehr vorhanden sein, als tatsächlich vorhanden sind.)

Wir müssen meines Erachtens ohne Einschränkung anerkennen, daß unsere Regierung mit Erfolg bemüht gewesen ist, die erforderlichen Sondermaßnahmen für Oberschlesien im weitestmöglichen Umfange durchzusetzen. Wir müssen aber an diese Feststellung die dringende Bitte knüpfen, daß die Regierung in ihren Bemühungen nicht nachlassen, sondern daß sie sie in Zukunft noch möglichst steigern möge, denn nur bei Anspannung aller Kräfte und Ausschöpfung aller Möglichkeiten kann gehofft werden, daß in absehbarer Zeit auch in Oberschlesien die Wohnungsnot auf ein einigermaßen erträgliches Maß zurückgedämmt werden kann.

Der Rheinische Verein für Kleinwohnungswesen, Düsseldorf, bittet uns um Aufnahme folgender Notiz:

In unserer **Hauptversammlung am 17. d. Mts.** sprach Herr Regierungspräsident **Krüger**-Lüneburg

über „Das Schlagwort vom Unfug des Bauens und die Folgerungen für die zukünftige Gestaltung des Wohnungsbaues.“ Seine Ausführungen gipfelten in folgenden Leitsätzen:

1. Alle an der Bekämpfung der Wohnungsnot und am gemeinnützigen Kleinwohnungsbau interessierten Kreise verurteilen auf schärfste die Angriffe, die neuerdings gegen die Fortführung des gemeinnützigen Kleinwohnungsbaues gerichtet worden sind, und die dazu geführt haben, daß in der Presse „Vom Unfug des Bauens“ geschrieben worden ist.

2. Die Verwendung von Kapital zum gemeinnützigen Kleinwohnungsbau dient nicht, wie fälschlich behauptet wird, nur „konsumtiven Zwecken“, sie ist vielmehr im höchsten Grade produktiv. Denn sie trägt zur Erhaltung und Förderung der menschlichen Arbeitskraft bei, also der wertvollsten Produktivkraft, über die unsere Wirtschaft überhaupt verfügt. Sie regt aber ferner direkt und indirekt einen großen Teil der Industrie und der Landwirtschaft an.

3. Die Verwendung von Kapital für den gemeinnützigen Kleinwohnungsbau ist auch für die öffentlichen Finanzen vorteilhaft. Sie erspart Aufwendungen für die Erwerbslosen und bringt dem Reich, den Ländern und den Gemeindeverbänden andererseits mannigfache Steuereinnahmen.

4. Die Verwendung der dem Wohnungsbau zugeführten Kapitalien zu industriellen Investierungs- oder Betriebskrediten kann nicht in Frage kommen, da die für den Wohnungsbau bestimmten Gelder zum großen Teil mündelsicher angelegt werden müssen.

5. Es ist falsch, einen Gegensatz zwischen den Interessen der Industrie und dem Wohnungsbau zu konstruieren. Weite Kreise der Industrie, auch der Schwerindustrie, haben ein erhebliches Interesse daran, daß eine rege Bautätigkeit entfaltet wird. Die Kredite für den Wohnungsbau sichern ihr erst Absatz und damit die Möglichkeit lohnender Beschäftigung.

6. Auch der auf dem Dawesgutachten beruhende Londoner Zahlungsplan steht der Förderung des Kleinwohnungsbaues nicht entgegen, er fordert vielmehr eine möglichst lebhafte Bautätigkeit, da Zahlungen an den Agenten für Reparationszahlungen nur möglich sind, wenn alle Zweige der Wirtschaft so vollkommen wie irgend möglich beschäftigt sind.

7. Auslandsanleihen für den Wohnungsbau dürfen bei der heutigen währungs- und wirtschaftspolitischen Lage nur dann verwendet werden, wenn der inländische Kapitalmarkt nicht ausreicht. Dabei ist darauf zu sehen, daß bei der Umwandlung der fremden Devisen in inländische Zahlungsmittel inflationistische Nebenwirkungen vermieden werden. Die Zins- und Tilgungsbedingungen sind der Lage unserer Wirtschaft und den Erfordernissen des Wohnungsbaues anzupassen. Es wäre aber falsch, ausländische Anleihen für den Wohnungsbau völlig zu verhindern. Denn der Schaden, der unserer Wirtschaft und unserer Währung durch Stillegung der Bautätigkeit erwachsen würde, würde größer sein, als die Nachteile aus der Verwendung der Auslandsanleihe für den Wohnungsbau.

8. Auch in Zukunft müssen zur Unterstützung der Bautätigkeit Hauszinssteuerhypotheken auf Grund eines Wohnungsbauprogramms für das ganze Reich zur Verfügung gestellt werden und zwar rechtzeitig und in genügendem Umfang. Doch muß vielmehr Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit beim gemeinnützigen Wohnungsbau obwalten: Reich, Länder, Gemeinden, Realkreditinstitute, Bauherren, Architekten und Bauunternehmer, Baustoffindustrie und Baustoffhandel müssen bemüht sein, mit den vorhandenen beschränkten Mitteln soviel zweckmäßige und genügende Wohnungen wie möglich herzustellen.

9. Im einzelnen ist dazu erforderlich:

a) der Bau von kleinen und billigen Wohnungen in Kleinhäusern mit Gärten für die minderbemittelten Volksschichten in größerem Umfange als bisher,

b) möglichste Herabsetzung der Baukosten und der Kosten für die Ausführung der Straßen, für die Versorgung mit Wasser, Gas und elektrischem Strom usw.,

c) Verminderung der Kosten für die einzelnen Wohnungen durch Vergebung der Bauaufträge im großen, ferner durch Rationalisierung der Baustoffindustrie und des Bauhandwerks,

d) Anwendung des Reichsheimstättengesetzes vom 10. Mai 1920 (R.-G.-Bl. S. 962) wegen der damit verbundenen Ersparnisse an Steuern, Stempelkosten und Gebühren.

Den Ausführungen des Herrn Oberregierungsrats Schierer-Breslau lagen folgende Gesichtspunkte zugrunde:

Die Heimstätte ist die erste Verwirklichung des Artikels 155 der Reichsverfassung und beruht gleichzeitig auf den Artikeln 119 und 120, welche die Reinerhaltung, die Gesundung und soziale Förderung der Familien verlangen. Eine Reichsheimstätte ist gewissermaßen das Fideikommiß des Bürgers. Die Heimstätte gewährt der Familie, solange sie seßhaft bleiben will und kann, eine dauernde Unterkunft auf einem Stück Heimaterde. Muß eine Heimstätte aufgegeben werden, so soll sie unverteuert und unter denselben günstigen Bedingungen einer anderen Familie die Ansiedlung ermöglichen.

In Preußen gibt es Wohnheimstätten, d. h. ein Einfamilienhaus mit Nutzgarten und Heimstättengärten. Diese beruhen auf § 30 des Reichsheimstättengesetzes, wonach auch Grundstücke, die für nicht gewerbsmäßige gärtnerische Nutzung dienen (Kleingärten, Laubenland), als Heimstätte ausgegeben werden können. Eine besondere Rechtsform für Preußen sind die Heimstättengebiete. — Die wesentlichsten Bestimmungen über die Heimstätten beziehen sich auf die Sicherung vor Überschuldung und Zwangsversteigerung. So ist die Zwangsvollstreckung in eine Heimstätte wegen einer persönlichen Schuld des Heimstätters unzulässig. Jede unvorsichtige oder untragbare Belastung ist ausgeschlossen, weil die Belastung der Heimstätte der Zustimmung des Ausgebers bedarf, andererseits beugt aber das Heimstättenrecht auch einer spekulativen Ausnutzung der Heimstätte vor insofern, als für die Belastung mit Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden auf die Heimstätte eine Verschuldungsgrenze eingetragen werden kann. Bei der Veräußerung der Heimstätte hat der Ausgeber das Vorkaufsrecht und kann verlangen, daß ihm die Heimstätte übertragen wird (Heimfallanspruch), wenn der Heimstätter sie nicht dauernd selbst bewohnt oder selbst bewirtschaftet, oder wenn er grobe Mißwirtschaft treibt. Bei Ausübung des Vorkaufsrechtes oder des Heimstättenanspruches hat der Ausgeber als Kaufpreis höchstens den Betrag zu zahlen, der sich bei Zugrundelegung des für den Boden bei Errichtung oder Vergrößerung der Heimstätte festgesetzten Betrages unter Hinzurechnung des noch vorhandenen Wertes etwaiger Baulichkeiten und Verbesserungen ergibt. Soweit der Wert des Bodens sich verringert hat, ist der niedrigere Betrag einzusetzen.

Nebenleistungen, zu denen sich der Käufer der Heimstätte verpflichtet hat, bleiben bei Ausübung des Vorkaufsrechtes außer Betracht.

Macht der Ausgeber von seinem Vorkaufsrecht oder seinem Heimfallanspruch Gebrauch, so kann er einen Dritten bezeichnen, an den der Heimstätter die Heimstätte aufzulassen hat.

Alle zur Begründung und Vergrößerung von Heimstätten erforderlichen Geschäfte und Verhandlungen sind von allen Gebühren, Stempelabgaben und Steuern des Reiches, der Länder und sonstigen öffentlichen Körperschaften befreit. Die Gebühren-, Stempel- und Steuerfreiheit ist durch die zuständige Behörde ohne weitere Nachprüfung zuzugestehen, wenn der Ausgeber versichert, daß der Antrag oder die Handlung zur Durchführung eines solchen Verfahrens erfolgt. Die Eigenschaft als Heimstätte kann auch vor der Bebauung eingetragen werden und kann umgekehrt auch bei einem bereits bebauten Grundstücke, sofern es den an eine Heimstätte zu stellenden Voraussetzungen entspricht, eingetragen werden.

Besonders beachtenswert sind die Preußischen Bestimmungen über Heimstättengebiete. Das Wesentliche eines Heimstättengebietes ist seine vorausschauende Abgrenzung. Diese kann ein Gelände umfassen, das zum Teil sogar bereits bebaut ist. Bedingung ist nur, daß die vorhandenen Gebäude und sonstigen Anlagen der Zweckbestimmung des Heimstättengebietes nicht abträglich sind, dann können sie auch ohne Bindung durch das Reichsheimstättengesetz in dem Gebiete verbleiben. Es ist auch nicht nötig, daß das abgegrenzte Gebiet sogleich restlos in einzelne Heimstätten aufgeteilt wird, sondern man hat sich ein Heimstättengebiet ähnlich vorzustellen, wie eine von der Baupolizeibehörde festgesetzte Bauzone, in der nur Flachbauweise in Gestalt von Einfamilienwohnhäusern zulässig ist.

Auch für die Heimstättengebiete gelten eine Anzahl wichtiger Befreiungen und Vorzüge. Der wichtigste Punkt ist hier die Bodenpreisbildung. Für die Heimstättengebiete hat der Preußische Minister für Volkswohlfahrt Muster zu Ortssatzungen und Polizeiverordnungen herausgegeben, welche die Abgrenzung von solchen Gebieten für die einzelnen Gemeinden außerordentlich erleichtern.

Es kann den Gemeinden nur immer wieder dringend empfohlen werden, sich mit diesem, für die Bodenpreisbildung und für eine gesunde Siedelungspolitik so überaus wichtigen Problem vertraut zu machen und mit der Abgrenzung von Heimstättengebieten unverzüglich vorzugehen. Die gesamte Heimstättenbewegung läßt sich in folgenden Leitsätzen zusammenfassen:

1. Gemeinden, große und kleine, grenzt Heimstättengebiete ab! — Das kostet euch, auch als Ausgeber, keinen Pfennig und bedeutet vorsorgliche Bodenvorrats- und Bodenpreispolitik. Bodenpreissenkung durch Baubeschränkungen. Aufteilung des abgegrenzten Gebietes braucht erst allmählich und selbst im Enteignungsfalle erst binnen zehn Jahren zu erfolgen.
2. Heraus in die Öffentlichkeit mit dem Heimstättengedanken durch Artikel in den Tageszeitungen, Plakate, Aufklärungsvorträge usw.

Vorteile der Reichsheimstätte:

Erleichterte Landbeschaffung. — Anspruch auf bevorzugte Berücksichtigung bei Ausgabe der Hauszinssteuerhypotheken. — Bauerleichterungen — Steuer- und Gebührenersparnisse. — Eigentumsschutz (keine Zwangsversteigerung). — Bei Kleingärten braucht Pachtform nicht sofort in Eigentumsform überzugehen.

3. Kreise und Städte, beachtet, daß ihr bei Ausgabe der Hauszinssteuerhypotheken gemäß Ziffer 3 der Richtlinien des Ministers für Volkswohlfahrt und des Finanzministers vom 27. II. 1926 Reichsheimstätten bevorzugt zu berücksichtigen habt.
4. Regierungspräsidenten (Bezirkswohnungskommissare), vergeßt nicht, bei Ausschüttung des Wohnungsfürsorgefonds, diejenigen Städte und Kreise zu bevorzugen, die Heimstättenpolitik mit Erfolg betreiben.

In dem in der Versammlung erstatteten Geschäftsbericht wurde hervorgehoben, daß der Verein eine starke Steigerung seiner Wirksamkeit im letzten Jahre erlebt hat. Es haben zwei öffentliche Veranstaltungen stattgefunden, der Vortrag des Direktors der Bayerischen Handelsbank, Hofrat Steyrer-München, über Wiederaufbau des Realkredites für den Wohnungsbau in Elberfeld und die Rheinischen Siedlungstage in Köln mit Referaten namhafter Fachleute über Fragen der Landesplanung, der Großstadtgestaltung und Gartenstadtsiedlung. Die Zeitschrift „Rheinische Blätter für Wohnungswesen und Bauberatung" ist sehr weitgehend ausgestaltet worden mit Abhandlungen und Abbildungen über architektonische und wohntechnische Fragen und solche der Wohnungsbaufinanzierung, Organisation und des Wohnungsrechtes. In umfangreicher Beratungstätigkeit wurden die gemeinnützigen Bauvereine zu fördern gesucht und erstrebt, daß unzulängliche, nicht lebensfähige Bauvereine nicht entstanden. Energisch vorgegangen wurde gegen die überlokalen Eigenheimsparorganisationen, in deren rechtlicher und wirtschaftlicher Ausgestaltung schwere Bedenken für die Sicherheit der ihnen anvertrauten Gelder gesehen wurden. Auch die Bauberatungsstelle des Vereins war stark beschäftigt mit der architektonischen und wohntechnischen Beratung von einzelnen Wohnungsbauten und Wohnungssiedlungen. Bemerkenswert ist, daß auch das Saargebiet wieder in den Bereich ihrer Wirksamkeit einbezogen wurde. Den in vieler Beziehung lehrreichen und vorbildlichen Kleinwohnungsbauten in Holland schenkte die Bauberatungsstelle eingehende Beachtung. Zu Wohnungsbau- und Siedlungsplanwettbewerben wurde ihr Leiter mehrfach als Preisrichter herangezogen. Die diesjährige Tagung der Bauberatungsstelle soll mit derjenigen des Deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen Anfang Juni in Düsseldorf stattfindenden vereinigt werden. Namhafte Fachleute sind als Referenten gewonnen.

Der Mitgliederkreis des Rheinischen Vereins ist durch Werbetätigkeit erweitert worden, so daß jetzt fast alle rheinischen Gemeinden und die Mehrzahl der rheinischen Baugenossenschaften ihm angehören. Die infolge der erweiterten Tätigkeit erhöhten Mehrausgaben über die Einnahmen wurden vertragsgemäß von der Rheinischen Wohnungsfürsorge-Gesellschaft übernommen.

„Wirkung und Zweckmäßigkeit der Verunstaltungsgesetze."

Über dieses Thema spricht Oberbaurat Dr.-Ing. Hellweg am 20. Juni, vormittags 12½ Uhr, im Vortragssaal des Schlesischen Museums für Kunstgewerbe und Altertümer in Breslau, Graupenstraße.

Der Vortrag wird vom Schlesischen Bund für Heimatschutz veranstaltet, auch Nichtangehörige des Bundes sind als Gäste willkommen.

Herr Oberbaurat Hellweg ist zurzeit mit der Revision des Hamburgischen Baupflegegesetzes beschäftigt und wird in erster Linie über die Hamburgischen und Preußischen Gesetze dieser Art sprechen. Der Vortrag wird sich im wesentlichen mit der Frage des Ausbaues und der Verbesserung der Denkmalspflege und des Heimatschutzes befassen und die Zweckmäßigkeit der Hamburger Regelung gegenüber der Preußischen vor Augen führen. Wir stehen in einer neuen Entwicklung unserer gesamten Bauauffassung. Hier ist die grundlegende Frage, wie stellen wir uns zu den ästhetischen Fragen der Baupflege, beziehungsweise sind sie überhaupt durchführbar und zweckmäßig? Es ist zweifellos erwünscht, die Baukultur unseres gesamten Landes so zu heben, daß wir Einheitlichkeit und Qualität bekommen. Ein gangbarer Weg ist jedoch bis jetzt noch nicht gefunden worden. Eine Diskussion im Anschluß an den Vortrag wird Gelegenheit zur Klärung der Frage geben. S.

Die staatliche Baugewerkschule Dt. Krone besichtigt am 4. d. Mts. unter Führung von Herrn Studienrat Dipl.-Ing. Karsch mit 12 Schülern der staatlichen Baugewerkschule in Deutsch-Krone einige Siedlungen der Schlesischen Heimstätte bei Hirschberg, unter anderem die Siedlung der Baugenossenschaft Schwarzbach. Pläne und Ausführung der Haustypen wurden für mustergültig erklärt. Vorlagen derselben kommen als Musterbeispiele zweckmäßigen und wirtschaftlichen Kleinwohnungsbaues im Unterrichtsgebäude der Baugewerkschule zum Aushang. Sa.

Auswirkung der Beamtensiedlungsverordnung.

Von Johannes Lubahn, Leiter des Heimstättenamts der deutschen Beamtenschaft E. V.

Auf meinen Antrag nahmen Ende 1923 alle im Heimstättenamt der deutschen Beamtenschaft vereinigten Beamtenorganisationen die Forderung auf, den abgebauten Beamten die Möglichkeit zu geben, eine Heimstätte zu erwerben, in der sie gärtnerisch oder landwirtschaftlich sich betätigen können. Es kam die Beamtensiedlungsverordnung vom 11. Februar 1924. Diese gilt für Reichsbeamte. Preußen schuf dieselben gesetzlichen Bestimmungen für seine Beamten und Lehrer.

Die Beamtensiedlungsverordnung verwandelt einen Teil des Ruhegehalts in eine wertbeständige Zeitrente, die zur Schaffung eines Kapitals zur Errichtung einer Heimstätte dienen soll. Das Reich und auch Preußen gaben hierzu einen besonderen Kreditfonds.

Die Durchführung der Beamtensiedlungsverordnung lag in den Händen des Heimstättenamts der deutschen Beamtenschaft, der Deutschen Wohnstätten-Bank und der Wohnungsfürsorgegesellschaften. Nach § 2 der B. S. V. sind geeignete Maßnahmn gegen die Möglichkeit der Spekulation mit den Grundstücken zu treffen. Wo die Möglichkeit gegeben ist, soll die Rechtsform der „Reichsheimstätte" in Anwendung kommen. Weit überwiegend haben wir deshalb Reichsheimstätten errichtet. Wo die Möglichkeit nicht gegeben war, wurde ein Wieder- oder Ankaufsrecht eingetragen.

Unter dem Vorsitz von Remmers nahm der Aufsichtsrat des Heimstättenamts der deutschen Beamtenschaft, in dem alle Spitzengewerkschaften vertreten sind, den regsten Anteil an allen Arbeiten bei der Durchführung der Beamtensiedlungsverordnung. Ganz besonderen Dank verdienen die vom Heimstättenamt der deutschen Beamtenschaft ernannten Beamtensiedlungsbeiräte, die in den einzelnen Provinzen die Interessen der abgebauten Beamten wahrzunehmen haben. Sie haben eine reiche mühevolle Arbeit gehabt. Ihre Sachkenntnis und ihre große Liebe zur Sache überwanden alle Schwierigkeiten.

Was ist in der gemeinsamen Arbeit erreicht worden?

Bis Ende April 1926 sind weit überwiegend durchgeführt oder zum kleinen Teil noch in der Durchführung begriffen **2972 fest zugesagte Anträge** von den abgebauten Beamten.

Die gewährten Kredite wurden verwendet von 2114 Beamten zum Neubau, von 605 Beamten zum Ankauf fertiger Heimstätten, von 253 Beamten für Heimstättengärten und Verbesserung bestehender Siedlungen, sowie zum Zukauf von Land.

Der Neubau der Heimstätten ist fast vollständig vollendet. Von den 2972 berücksichtigten Anträgen entfallen auf

Beamte der Reichsbahn	64,05 %,	1903
Beamte der Reichspost	24,23 %,	720*)
Beamte der Reichsverwaltung . .	11,07 %,	330
Beamte der Reichsbank	0,65 %,	19

Auf die Länder verteilen sich die Anträge wie folgt

Preußen	Reichsbahn	Reichspost	Reichsverwalt.	Reichsbank	zus.	%
Ostpreußen . .	158	45	13	—	216	7,27
Groß-Berlin . .	32	50	48	5	136	4,54
Brandenburg . .	111	68	27	7	213	7,17
Pommern . . .	53	34	8	—	95	3,20
Grenzmark . . .	40	5	2	1	48	1,62
Niederschlesien. .	56	20	5	—	81	2,73
Oberschlesien . .	51	10	4	—	65	2,19
Prov. Sachsen. .	125	62	15	—	202	6,80
Schlesw.-Holstein	98	47	28	—	175	5,89
Hannover . . .	102	46	16	2	164	5,52
Westfalen . . .	97	23	6	—	126	4,24
Hessen a) Cassel .	38	15	20	—	73	2,46
b) Wiesb.	72	16	12	—	100	3,36
Rheinprovinz . .	129	30	6	—	165	5,54
Preußen insges.	1162	471	210	15	1858	62,53
Bayern	140	63	49	2	294	8,88
Sachsen	52	34	11	1	98	3,30
Württemberg . .	45	4	2	—	51	1,72
Baden	124	22	13	—	159	5,35
Thüringen . . .	106	49	8	—	163	5,48
Hessen	139	19	11	—	169	5,69
Hamburg . . .	7	3	3	—	13	0,44
Mecklenb.-Schwer.	10	11	2	—	23	0,77
Oldenburg . . .	53	7	6	—	66	2,22
Braunschweig . .	38	13	3	1	55	1,85
Anhalt	18	2	2	—	22	0,74
Bremen	7	9	8	—	24	0,80
Lippe	—	—	—	—	—	—
Lübeck	1	1	2	—	4	0,13
Strelitz	1	2	—	—	3	0,10
Waldeck	—	—	—	—	—	—
Schaumburg-Lippe	—	—	—	—	—	—
Die übrigen Länder insges.	741	249	120	4	1114	37,47

*) hierunter 6 weibliche.

Die Verteilung der gewährten Kredite auf die Länder sieht folgendermaßen aus:

	Neubau	Ankauf	Sonst.	Zus.
Ostpreußen	85	110	21	
Groß-Berlin	125	2	8	
Brandenburg	117	74	22	
Pommern	60	26	9	
Grenzmark	31	17	—	
Niederschlesien	51	28	2	
Oberschlesien	59	4	2	
Provinz Sachsen	162	30	10	
Schleswig-Holstein	117	51	7	
Hannover	133	16	15	
Westfalen	106	11	9	
Hessen-Nassau				
a) Cassel	67	4	2	
b) Wiesbaden	88	7	5	
Rheinprovinz	133	17	15	
	1334	397	127 =	1858
Bayern	170	76	18	
Sachsen	79	16	3	
Württemberg	39	9	3	
Baden	95	18	46	
Thüringen	138	9	16	
Hessen	128	15	26	
Hamburg	10	2	1	
Mecklenburg-Schwerin	12	10	1	
Oldenburg	16	41	9	
Braunschweig	51	4	—	
Anhalt	19	3	—	
Bremen	22	2	—	
Lippe	—	—	—	
Lübeck	1	—	3	
Mecklenburg-Strelitz	—	3	—	
Waldeck	—	—	—	
Schaumburg-Lippe	—	—	—	
	780	208	126 =	1114

Auf die Gehalts- und Altersgruppen verteilen sich die Anträge wie folgt:

Gehaltsgruppe	I	= 4	= 0,13 %
„	II	= 59	= 1,97 %
„	III	= 621	= 20,89 %
„	IV	= 511	= 17,15 %
„	V	= 614	= 20,65 %
„	VI	= 436	= 14,66 %
„	VII	= 390	= 13.11 %
„	VIII	= 197	= 6,62 %
„	IX	= 73	= 2,45 %
„	X	= 19	= 0,63 %
„	XI	= 35	= 1,31 %
„	XII	= 9	= 0,30 %
„	XIII	= 4	= 0,13 %
Im Alter unter 30	Jahren	9	= 0,30 %
von 30—35	„	= 154	= 5,18 %
„ 36—40	„	= 309	= 10,36 %
„ 41—45	„	= 428	= 14,51 %
„ 46—50	„	= 594	= 19,94 %
„ 51—55	„	= 549	= 18,42 %
„ 56—60	„	= 579	= 19,49 %
„ 61—65	„	= 344	= 11,57 %
über 65	„	= 6	= 0,23 %

Die Finanzierung gestaltet sich im Durchschnitt wie folgt:

a) bei Neubauten:

Gesamtkosten		M 12 000,—	
davon eigene Mittel		M 1 380,—	11,26 %
Hauszinssteuerhypothek		= 4 090,—	34,11 %
sonstiges Leihkapital		= 1 230,—	10,17 %
			16,08 %
Beamtensiedlungsfonds:			
1. Rentenkredit	2 000,—		
2. Zwischenkredit	3 300,—	= 5 300,—	44,46 %
			28,38 %

b) bei Ankauf fertiger Heimstätten:

Gesamtkosten		M 6 900,—	
eigene Mittel		M 450,—	6,5 %
Restkaufgeld		= 2 180,—	31,53 %
Beamtensiedlungsfonds:			
1. Rentenkredit	2 000,—		28,28 %
2. Zwischenkredit	2 270,—	= 4 270,—	33,69 %
			61,97 %

Wettbewerb Striegau.

Wir veröffentlichen nachstehend noch einen Auszug aus dem Programm zum Wettbewerb für einen Besiedlungsplan der Stadt Striegau.

I. Allgemeines.

Die Stadt Striegau sowie die wirtschaftlich mit ihr eng verbundene Gemeinde Gräben und das Dorf Haidau zählen gegenwärtig rund 16 500 Einwohner. Eine lebhafte Entwicklung der Stadt, die früher wahrzunehmen war, wurde durch den Krieg unterbrochen. Sie wird voraussichtlich in absehbarer Zeit wieder einsetzen und eine nach klaren Gesichtspunkten geregelte bauliche Gestaltung erfordern, an der es bisher gefehlt hat.

Die wirtschaftlichen Grundlagen der Stadtentwickelung beruhen neben der Versorgung der rein ländlichen Umgebung auf den in Striegau heimischen gewerblichen Unternehmungen. (Sind im Plan M 1 : 5000 kenntlich gemacht.)

Von fast allen Arbeiterfamilien arbeiten die Frauen und erwachsenen Kinder in den Fabriken (Bürsten-Industrie, Strumpffabrik Zigarrenfabrik). Es kommt nur ein geringer Bruchteil (5 %) in Frage, welcher der Beschäftigung in der Landwirtschaft nachgeht. Die Möglichkeit hierzu tritt nur in der Erntezeit ein.

An Kleingärten sind z. Zt. ca. 600 vorhanden.

In den Industrien sind etwa 2300 Personen d. h. einschl. der Familien 60—70 % der Gesamtbevölkeruna beschäftigt.

Neben den erwähnten Gewerbszweigen ist insbesondere in Gräben und Haidau, Landwirtschaft vertreten und zwar in der Form von Ackerwirtschaften, die im Durchschnitt 20—500 Morgen umfassen. Die Zahl der von der Landwirtschaft lebenden Familien beträgt etwa 75.

Die geschilderten Wirtschaftsbedingungen werden sich voraussichtlich auch in Zukunft nicht wesentlich ändern.

II. Aufgaben des Wettbewerbs.

Gegenstand des Wettbewerbs ist

a) der Entwurf eines Flächenaufteilungsplanes für das Striegauer Stadtgebiet und die Gemeindegebiete von Gräben und Haidau i. M. 1 : 25 000.

b) der Entwurf eines Besiedlungsplanes i. M. 1 : 5000.

Der Entwurf zu a soll die Gebiete

1. für landwirtschaftliche Erzeugung,
2. für Eisenbahn- und sonstige Verkehrsanlagen,

3. die Gewerbegebiete,
4. die der Erholung dienenden öffentlichen Grünanlagen und Kleingartengebiete,
5. die Wohngebiete

ausweisen.

Der Besiedlungsplan zu b soll in Anpassung an das bereits bebaute Stadtgebiet und an die Ortslagen von Haidau und Gräben die Art der Bebauung für die Zukunft bestimmen. Er soll die Unterlage für die Anlegung der Straßen, Plätze, Verkehrsbänder, Grünflächen, Kleingärten und Heimstätten, sowie der Anlagen für Sport und Spiel, auch Kinderspielplätze bilden und die Ausweisung und Gestaltung der Wohn- und Gewerbegebiete darstellen.

Für beide Pläne ist eine Gesamtbevölkerungszahl von 22 bis 23000 Einwohnern, d. h. also ein Zuwachs von etwa 6000 Einwohnern zugrunde zu legen.

In dem Plan zu b sind Vorschläge für eine Verteilung der Bauzonen, Bauklassen und Baustaffeln gemäß § 7 der Polizeiverordnung des Regierungsbezirks Breslau vom 27. Oktober 1922 zu machen. Dabei ist auf eine tunlichste Auflockerung und auf einen zweckmäßigen Anschluß an die bereits vorhandene Bebauung Rücksicht zu nehmen.

Bei dem Plan zu b wird insbesondere auch eine Regelung und Verbesserung der Verkehrsverhältnisse unter Berücksichtigung des zunehmenden Kraftwagenverkehrs anzustreben sein.

In günstiger Verbindung mit dem nördlichen Stadtteil oder in der Nähe der nördlichen Promenade ist ein geeigneter Platz zur Errichtung eines Schulgebäudes für 400 Schüler vorzusehen.

Im übrigen sind die erforderlichen öffentlichen Gebäude, insbesondere Schulen, im Zusammenhang mit den vorgeschlagenen neuen Wohngebieten zu planen.

Die Entwürfe sind durch einen kurz gefaßten Erläuterungsbericht zu ergänzen, der die maßgebenden Gesichtspunkte beleuchtet und der die erforderlichen zahlenmäßigen Nachweise für die vorgeschlagenen Flächenbemessungen enthalten soll.

Bedingungen

für die durch die Preußische Landespfandbriefanstalt, Berlin SW 68, Schützenstraße 26, weiterbegebenen Zwischenkredite des Reichs zur Förderung des Kleinwohnungsbaues.

I. Antrag.

Anträge auf Gewährung von Zwischenkrediten sind an die Preußische Landespfandbriefanstalt in Berlin SW 68, Schützenstraße 26, durch die Schles. Heimstätte, Prov. Wohnungsfürsorge G. m. b. H. in Breslau und die Wohnungsfürsorgegesellschaft für Oberschlesien, G. m. b. H. in Oppeln, zu richten.

Mit den Anträgen sind folgende Unterlagen für das Pfandgrundstück einzureichen:

1. eine einfache Abschrift des Grundbuchblatts, evtl. des Erbbaugrundbuchblatts und Abschrift des Erbbauvertrages,
2. ein Auszug aus der Grundsteuermutterrolle nebst katasteramtlicher Handzeichnung,
3. eine Bescheinigung der Aufwertungsstelle, daß Aufwertungsansprüche aus gelöschten Papiermarkhypotheken oder Restkaufgeldern, für welche das Grundstück haften würde, nicht angemeldet sind,
4. ein Finanzierungsplan,
5. die Bauzeichnungen für das Bauvorhaben.

II. Hergabe der Kredite.

Die Zwischenkredite werden den Bauherren als Vorschuß auf erststellige hypothekarische Darlehen gegeben, die nach Fertigstellung der Bauvorhaben bei der Preußischen Landespfandbriefanstalt zu deren allgemeinen Beleihungsbedingungen aufzunehmen sind. Als Bauvorhaben kommen nur neu zu errichtende Kleinwohnungen in Frage, die nach den Bestimmungen der Länder Hauzinssteuerhypotheken erhalten oder erhalten könnten und bei denen die Gewähr gegeben ist, daß sie nicht zu spekulativen Zwecken verwendet werden. Dabei müssen sich Gemeinden, in denen Kleinwohnungsbauten unter Inanspruchnahme des Reichskredites errichtet werden, verpflichten, auch Ersatzwohnungen oder Unterkunftsräume in angemessener Zahl zu erstellen, um für solche Mieter, insbesondere asoziale, Wohnraum zu beschaffen, die auf Grund der Mieterschutzgesetze ihre bisherige Wohnung räumen müssen.

Für die endgültigen hypothekarischen Darlehen gelten zurzeit folgende Bedingungen:

Die Darlehen werden auf der Grundlage 8%iger Goldpfandbriefe der Preußischen Landespfandbriefanstalt gewährt. Der Zinssatz der Darlehen beträgt einschließlich eines laufenden Verwaltungskostenbeitrages jährlich 8½ %. Bei der Errechnung der baren Auszahlung der Darlehen wird der amtlich notierte Börsenkurs der Pfandbriefe zugrunde gelegt. Die Anstalt ist berechtigt, von dem Abrechnungsbetrage zur Deckung der entstehenden besonderen Unkosten und Bonifikationen insgesamt 4 % in Abzug zu bringen. Die jährliche Tilgungsquote beträgt in der Regel 1 %. Der Darlehnsschuldner ist berechtigt, das Darlehn nach Ablauf von 2 Jahren vom Tage der Auszahlung des Darlehns mit dreimonatiger Frist zur Rückzahlung zu kündigen. Bis zum Ablauf des fünften Jahres nach erfolgter Auszahlung kann die Rückzahlung des Darlehns nur in Goldpfandbriefen der Anstalt, derselben Gattung wie empfangen, zum Nennwert erfolgen.

Die Abänderung dieser Darlehnsbedingungen entsprechend der jeweiligen Geldmarktlage behält sich die Preußische Landespfandbriefanstalt ausdrücklich vor.

III. Höhe der Zwischenkredite.

Die Zwischenkredite werden im Rahmen der voraussichtlichen erststelligen Beleihung, deren Höhe sich nach den allgemeinen Beleihungsgrundsätzen der Anstalt richtet, gegeben. Die Zwischenkredite sind grundsätzlich hypothekarisch und zwar durch Bestellung einer erststelligen Sicherungshypothek in ausreichender Höhe auf dem für die Beleihung vorgesehenen Grundstück zugunsten der Preußischen Landespfandbriefanstalt sicherzustellen. Ist die Eintragung einer Sicherungshypothek nicht möglich, so ist selbstschuldnerische Bürgschaft eines Gemeindeverbandes beizubringen oder die Eintragung einer Sicherungshypothek auf anderen geeigneten Grundstücken herbeizuführen. Die Entscheidung über die Art und Höhe der Sicherstellung behält sich die Preußische Landespfandbriefanstalt in jedem einzelnen Falle vor.

IV. Auszahlung.

Die Zwischenkredite werden in Goldmark (eine Goldmark gleich dem Preise von 1/2790 kg Feingold gemäß den Bestimmungen des Reichsmünzgesetzes vom 30. 8. 1924) gewährt. Die Auszahlung und die Berechnung der wiederkehrenden

Leistungen erfolgt in Reichswährung. Dabei wird, solange die Reichsmark nicht mehr als 1 % von der Goldparität (1 g Feingold = 2,79 G.M.) abweicht, eine Goldmark mit einer Reichsmark bewertet.

Die Auszahlung der Zwischenkredite erfolgt, sobald die verlangten Sicherheiten bestellt und die Nachweise darüber (Eintragungsbenachrichtigung für die Sicherungshypothek oder Bürgschaftsurkunde) bei der Preußischen Landespfandbriefanstalt eingegangen sind.

V. Verzinsung und Rückzahlung.

Der Zinssatz für die Zwischenkredite beträgt jährlich 7¼ % und ist in vierteljährlichen Teilbeträgen nachträglich an die Preußische Landespfandbriefanstalt zu zahlen. Bei nicht rechtzeitiger Zinszahlung erhöht sich der Zinssatz um 1 % für die Dauer des Verzuges.

Die Zwischenkredite werden auf die Dauer von längstens 7 Monaten gewährt. Bis zu diesem Zeitpunkt muß die Umwandlung in ein endgültiges hypothekarisches Darlehn (s. Ziffer II) erfolgt sein. Vom Beginn des achten Monats seit der Auszahlung des Zwischenkredits erhöht sich, falls die Abdeckung durch die Beleihung noch nicht erfolgt ist, der Zinssatz von Monat zu Monat um je 1 %, auf das Jahr berechnet. Außerdem kann die Anstalt in diesen Fällen den Zwischenkredit jederzeit sofort zurückfordern.

Die Umwandlung der Zwischenkredite in endgültige hypothekarische Darlehen kann bereits nach Rohbaufertigstellung des Bauvorhabens beantragt werden. Die endgültige Abrechnung wird erst erteilt, nachdem das Bauvorhaben vollständig fertiggestellt ist und sämtliche von der Anstalt aufgegebenen Beleihungsunterlagen, insbesondere der ordnungsmäßige Hypothekenbrief, bei der Anstalt eingegangen sind.

VI. Beaufsichtigung.

Die Anstalt hat das Recht, selbst oder durch ihren Vertreter den Fortschritt des Bauvorhabens laufend zu überwachen und zu diesem Zweck die Bauten zu beaufsichtigen.

VII. Kündigung in außerordentlichen Fällen.

Die Preußische Landespfandbriefanstalt ist berechtigt, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist die sofortige Rückzahlung des Kredits zu fordern:

a) wenn die Zinsen und die sonstigen Nebenleistungen nicht pünktlich innerhalb der ersten 5 Tage nach Fälligkeit gezahlt werden;
b) wenn die Darlehnsnehmer ihre Zahlungen einstellen oder in Konkurs geraten;
c) wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des betreffenden Grundstücks beantragt wird;
d) wenn die Bauausführung derart stockt, daß die Bauten länger als 4 Wochen liegen bleiben.

Gesetze und Verordnungen.

Richtlinien

über die Verwendung der Mittel des Reichswohnungsfürsorgefonds für Kriegsbeschädigte und Witwen der im Kriege Gefallenen in Preußen.

I.

Verwaltung des Fonds durch die Deutsche Wohnstättenbank.

Die aus dem Reichswohnungsfürsorgefonds zur Wohnungsfürsorge für Kriegsbeschädigte und Witwen der im Kriege Gefallenen im Lande Preußen bestimmten Mittel sind von der Deutschen Wohnstättenbank Aktiengesellschaft, Berlin — im folgenden Bank genannt — nach Maßgabe dieser Richtlinien zu verwenden.

II.

Zweck des Fonds.

Die Reichsmittel sind zur Wohnungsfürsorge für solche Kriegsbeschädigte und Witwen der im Kriege Gefallenen bestimmt, die auf Grund des Reichsversorgungsgesetzes Anspruch auf Versorgung haben. Sie sind in erster Linie für die Erstellung von Wohnungen für Schwerstkriegsbeschädigte (insbesondere Blinde und Lungentuberkulöse) zu verwenden, sodann für sonstige versorgungsberechtigte Kriegsbeschädigte und Witwen der im Kriege Gefallenen, falls es auf Grund der Arbeitsfürsorge oder wegen besonderer Familienverhältnisse (zahlreiche Kinder) nötig erscheint.

III.

Bedingungen der Ergänzungs-Darlehen.

Aus den Reichsmitteln sind für diesen Personenkreis zur Erstellung neuer Wohnungen mäßig verzinsliche, durch wertbeständige Hypotheken (1 Goldmark = dem Preise von 1/2790 kg Feingold) zu sichernde Ergänzungsdarlehen zu den allgemeinen Baudarlehen zu gewähren. Soweit in diesen Richtlinien nichts anderes bestimmt ist, sollen die in Preußen geltenden Vorschriften über die Hauszinssteuerdarlehen sinngemäß angewendet werden.

IV.

Verfahren.

a) Antragsstellung beim Landesfürsorgeverband.

Die Darlehnsanträge sind an den zuständigen Landesfürsorgeverband oder die Behörde zu richten, der die Aufgaben des Landesfürsorgeverbands übertragen sind (§ 34 der Verordnung über die Fürsorgepflicht vom 13. Februar 1924 [Reichsgesetzblatt I Seite 100]). Dem Landesfürsorgeverband usw. liegt die Auswahl der Bauorte und der zu berücksichtigenden Personen ob; er hat auch deren Bedürftigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu prüfen. Die Zustimmung des Landesfürsorgeverbandes ist für die Darlehnsgewährung in jedem Falle Voraussetzung.

V.

b) Prüfung der Anträge durch die provinzielle Wohnungsfürsorgegesellschaft.

Die für den Bauort zuständige provinzielle Wohnungsfürsorgegesellschaft, an die der Darlehnsantrag vom Landesfürsorgeverband im Falle der Zustimmung weitergereicht wird, prüft alsdann die Anträge in technischer, geldlicher und bauwirtschaftlicher Beziehung und in bezug auf die Sicherheit der zu gewährenden Ergänzungsdarlehen. Befürwortete Anträge sind zur endgültigen Entscheidung der Bank einzureichen, die die Darlehen selbständig bewilligt oder ablehnt und hiervon die provinzielle Wohnungsfürsorgegesellschaft sowie den

Landesfürsorgeverband benachrichtigt. Ergibt schon die Prüfung des Antrages durch die provinzielle Wohnungsfürsorgegesellschaft die Notwendigkeit, ihn abzulehnen, so ist der Antrag von ihr, wenn nicht etwa im einzelnen Falle eine Bescheidung durch die Bank zweckmäßig erscheint, mit entsprechender Mitteilung unter Angabe der Ablehnungsgründe unmittelbar an den Landesfürsorgeverband zurückzugeben.

VI.

Darlehnsvertrag.

Über die Darlehnsgewährung ist ein Darlehnsvertrag nach einem vom Reichsarbeitsminister genehmigten Muster abzuschließen.

VII.

Grundbuchliche Sicherstellung der Darlehen

Die Ergänzungsdarlehen sind dinglich zu sichern und zwar im Range vor den Hauszinssteuerhypotheken, gegebenenfalls im gleichen Range mit den aus Hauszinssteuermitteln gewährten Zusatzhypotheken. Zahlungen dürfen nur gegen vorherigen Nachweis dieser Sicherung oder gegen sonstige ausreichende Sicherung erfolgen.

VIII.

Auszahlung.

Zahlungen auf gewährte Ergänzungsdarlehen erfolgen unmittelbar durch die Bank für Rechnung des Darlehnsnehmers. Zahlungsanträge sind an die zuständige provinzielle Wohnungsfürsorgegesellschaft zu richten.

IX.

Art der Wohngebäude.

Die Wohngebäude sollen nach ihrer Lage, Größe, Bauart, Ausstattung usw. den Verhältnissen der unter Ziffer II genannten Personenkreise entsprechen. Der Darlehnsnehmer ist verpflichtet, den Bau nach den mit dem Darlehnsantrage vorgelegten und von der Bank geprüften Bauentwürfen und Finanzierungsplänen oder Kostenanschlägen auszuführen und bei etwa als notwendig sich herausstellenden Änderungen sich zuvor der Zustimmung der Bank zu versichern.

X.

Einsprüche.

Über Einsprüche gegen Bescheide der provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaft entscheidet die Bank, über Einsprüche gegen Bescheide dieser der Reichsarbeitsminister.

Über Einsprüche gegen Bescheide des Landesfürsorgeverbandes beschließt der Landesdirektor (Landeshauptmann) unter Zuziehung zweier Vertreter der Kriegsbeschädigten und Kriegshinterbliebenen und der gleichen Anzahl Mitglieder des Provinzial- (Landes-) Ausschusses endgültig.

Berlin, den 14. Mai 1926.

Der Reichsarbeitsminister. J. A. gez. Wölz.
Die Deutsche Wohnstätten-Bank Aktiengesellschaft.
gez. Dr. Kämper. gez. Dr. W. Görtmüller.

Runderlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt vom 25. März 1926 betr. Hauszinssteuerhypotheken für Ledigenheime.

— II. 13. 786. —

Nach den für die Hergabe von Hauszinssteuerhypotheken maßgebenden Grundsätzen können zur Errichtung von Ledigenheimen der verschiedenen Art Hauszinssteuermittel nicht ohne weiteres gewährt werden; es sei denn, daß im einzelnen Falle nachgewiesen werden könnte, ob wirklich — was in der Regel nicht der Fall sein wird — durch Unterbringung Lediger in solchen Heimen tatsächlich eine Entlastung des allgemeinen Wohnungsmarktes eintritt.

Ich ersuche, hiernach bei den dort vorliegenden Anträgen zu verfahren.

Runderlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt vom 22. April 1926, betr. Errichtung von Beamtenwohnungen.

— II. 5. 872. —

Auf die zum RdErl. v. 11. 2. 1926 — II. 5. 306 — ergangenen Bedarfsanmeldungen.

Zur Hergabe von staatlichen Baudarlehen für Wohnungsbauten zugunsten der im Dienst stehenden unmittelbaren Staatsbeamten sowie Angestellten und Arbeiter in staatlichen Betrieben gemäß den Bedingungen v. 13. 7. 1924 — II. 5. 1138 —*) stelle ich hiermit unter Einrechnung des mit RdErl. vom 11. 3. 1926 — II. 5. 518 — überwiesenen Vorschusses . . . RM, buchstäblich: . . . . . ., zur Verfügung.

Aus den Bedarfsanmeldungen habe ich entnommen, daß eine Erhöhung des Höchstsatzes von 5000 RM nicht notwendig ist. Es bleibt deshalb bei dem derzeitigen Höchstsatz von 5000 RM für eine Wohnung. Mit dem überwiesenen Betrage sind also mindestens . . . . Wohnungen für wohnungslose Staatsbedienstete zu schaffen. Wenn eine Finanzierung ohne Überschreitung des Höchstbetrages von 5000 RM nicht möglich sein sollte, die Errichtung der Wohnungen aber im dienstlichen Interesse durchaus geboten erscheint, so kann eine Erhöhung nur mit meiner in jedem Falle unter Vorlage der Zeichnungen, der Finanzierung sowie der Mietberechnung einzuholenden Zustimmung eintreten. Über den Satz von 7000 RM für eine Wohnung wird auch in solchen Ausnahmefällen nicht hinausgegangen werden.

Ich habe Veranlassung, darauf hinzuweisen, daß bei den durch Darlehnshergabe zu unterstützenden Beamtenwohnungsbauten jeder entbehrliche Aufwand vermieden und hinsichtlich der Raumabmessungen das notwendige Maß nicht überschritten wird. Die Wohnungen sollen in der Regel nicht mehr als 120 qm Wohnfläche umfassen (vergl. Ziff. 4 der Bedingungen v. 13. 7. 1924). Ohne meine Genehmigung darf von dieser Regel nicht abgewichen werden. Unter „Wohnfläche" ist — wie ich zum Ausschluß von Zweifeln bemerke — die gesamte Fläche der in sich abgeschlossenen Wohnung mit allen Nebenräumen zu verstehen, bei Einfamilienhäusern also auch Treppen-, Flurraum und dergl. Im allgemeinen sollen die Wohnungen höchstens vier Zimmer und Zubehör enthalten, und nur aus-

*) V. M. Bl. S. 358.

nahmsweise kann (z. B. bei kinderreichen Familien) ein weiteres Zimmer zugestanden werden.

Die Verteilung der Mittel im einzelnen bleibt Ihnen überlassen mit der Maßgabe, daß hierbei in erster Linie die beschleunigte Unterbringung der Wohnungsbeihilfeempfänger und der sonstigen wohnungslosen Staatsbediensteten durchgeführt wird. Wegen der Vergebung der Wohnungen verweise ich auf Ziffer 10 der angeführten Bedingungen. Die an sich wünschenswerte Verbesserung der Wohnungsverhältnisse solcher Staatsbediensteten, die in nicht völlig ausreichenden Wohnungen untergebracht sind, muß gegenüber dem dringenderen Bedürfnis bei den Wohnungsbeihilfeempfängern und den sonstigen wohnungslosen Staatsbediensteten zunächst zurücktreten. Sollten im Ausnahmefall zwingende Gründe zur Berücksichtigung eines solchen Beamten vorliegen, so ist unter ausführlicher Darlegung der näheren Umstände meine Entscheidung einzuholen.

Die Bedürfnisse der Schutzpolizei- und Landjägereibeamten sind mit Rücksicht auf das hier vorliegende besondere staatliche Interesse auch künftig bevorzugt zu berücksichtigen, soweit dies im Rahmen der überwiesenen Mittel und ohne Zurückstellung dringender Bedürfnisse anderer Verwaltungen möglich ist. Für die Errichtung von Landjägerwohnungen, für die vom MdJ. ein zehnjähriger Mietvorschuß bereitgestellt ist, sind staatliche Baudarlehen künftig nicht mehr zu gewähren. Die Verbindung dieser beiden Förderungsarten kann leicht zu Unzuträglichkeiten führen und vom Standpunkte meiner Verwaltung nicht mehr zugelassen werden. Nach eingetretener Verbesserung des Kapitalmarktes wird es voraussichtlich in den meisten Fällen möglich sein, Landjägerwohnungen mit einer der beiden Förderungsmöglichkeiten zu finanzieren, zumal nach den neuesten Richtlinien für die Verwendung des für die Neubautätigkeit bestimmten Anteils am Hauszinssteueraufkommen in besonders gearteten Fällen Zusatzhypotheken gegeben werden können.

Eigenhausbauten von Staatsbediensteten sind nur noch in ganz dringend notwendigen Fällen zu unterstützen (vergl. meinen RdErl. v. 16. 2. 1925 — II. 5. 126 —). Es ist in jedem Falle die Genehmigung der vorgesetzten Behörde beizubringen; auch muß der Bauherr den Nachweis führen, daß er tatsächlich 20 v. H. der Herstellungskosten aus eigenen Mitteln aufbringen kann. Wegen der Zinsermäßigung bei Eigenhäusern verweise ich auf den RdErl. v. 19. 4. 1926 — II. 5. 819 —.

Über die Mittel ist mit tunlichster Beschleunigung zu verfügen, damit die Bauvorhaben, denen sie nutzbar gemacht werden sollen, noch vor Eintritt des Winters fertiggestellt werden können. Eine Zurückhaltung von Mitteln ist nicht angängig. Voraussetzung für die Zusage der Darlehen ist selbstverständlich, daß die restlose Finanzierung nachgewiesen und die Mieten von den Beamten, für die die Wohnungen bestimmt sind, aufgebracht werden können. Ich bemerke hierbei schon jetzt, daß zur Förderung der Errichtung von Wohnungen für Staatsbedienstete auch Zwischenkredite auf erste Hypotheken zu einem mäßigen Zinssatz durch die Hand der öffentlich-rechtlichen Kreditanstalten (Stadtschaften, Pfandbriefämter, Landesbanken), der Hypothekenbanken und der Preußischen Landespfandbriefanstalt werden gewährt werden können. Besondere Anordnung hierzu ergeht in den nächsten Tagen.

Zum 1. 7. 1926 ist mir eine Übersicht über die Verteilung der Mittel vorzulegen, aus der hervorgeht: Bauort, Bauunternehmer, Zahl der Wohnungen, Art der Wohnungen (Zimmerzahl), ob Ein- oder Mehrfamilienhaus, Gesamtkosten, Finanzierung und voraussichtliche Miete.

Auf die genaueste Beachtung dieses RdErl. lege ich großen Wert. Abweichungen hiervon ohne meine Genehmigung würden dazu führen können, nicht nur die verantwortlichen Beamten zur Rechenschaft zu ziehen, sondern auch die Wiedereinziehung vorschriftswidrig gezahlter Beträge zu verlangen. Die Erfahrungen des Vorjahres veranlassen mich, hierauf besonders hinzuweisen.

Die überwiesenen Beträge sind für 1926 in der Rechnung für Wohnungs- und Siedlungswesen bei Kap. 20 Tit. 13 der einmaligen Ausgaben unter einem besonderen Abschnitt B: „Baudarlehen zur Errichtung von Staatsbedienstetenwohnungen" zu verrechnen. Die Zins- und Tilgungsbeträge sind für 1926 ebenfalls auf meinen Haushalt Kap. 36 Tit. 28 der einmmaligen Einnahmen von dem Wohnungs- und Siedlungswesen, und zwar unter einem besonderen Abschnitt B: „Zins- und Tilgungsbeträge aus Baudarlehen zur Errichtung von Staatsbedienstetenwohnungen", zu verrechnen. Die eingereichten Antragsunterlagen werden besonders zurückgesandt werden.

Erlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt vom 26. Mai 1926 betr. Förderung der Neubautätigkeit im Jahre 1926.

— II. 13. Nr. 1665/26. —

Wie hier bekannt geworden ist, haben eine Reihe von Gemeinden und Gemeindeverbänden mit der Verfügung über die aus der Hauszinssteuer fließenden öffentlichen Wohnungsbaumittel des Jahres 1926 gezögert, weil bei ihnen Unklarheit über die Höhe des für das Jahr 1926 für die Neubautätigkeit bestimmten gemeindlichen Hauszinssteueranteils besteht. Angesichts dessen weise ich darauf hin, daß durch das Gesetz zur Änderung der Preußischen Steuernotverordnung vom 27. März 1926 (Gesetzsamml. S. 127) eine Zwischenlösung getroffen ist, die unbefristet ist und daher bis zu einer anderweiten gesetzlichen Regelung der Frage Geltung behält. Nach dieser Zwischenlösung beträgt z. Zt. der für die Förderung der Bautätigkeit bestimmte Anteil am Steueraufkommen 18 v. H. der Friedensmiete, und zwar für die Gemeinden 12 v. H. und für den Staat 6 v. H.

Was die Neuregelung der Steuer anbetrifft, so bemerke ich ergebenst, daß auf Grund eines Initiativantrages Leid und Genossen — Drucksache Nr. 3396 — vom Hauptausschuß des Landtages untern 20. d. Mts. Beschlüsse gefaßt worden sind, denen zufolge die Hauszinssteuer vom 1. Juli 1926 ab 1000 v. H. der Grundvermögenssteuer = 40 v. H. der Friedensmiete betragen soll, wovon für den Wohnungsbau die Hälfte, d. h. 20 v. H., und hiervon 7/10 für die Gemeinden und 3/10 für den Staat bestimmt sind. Für den Fall der Annahme der Anträge des Hauptausschusses durch das Plenum des Landtages — mit der nach Lage der Verhältnisse gerechnet werden kann — würde der gemeindliche Anteil an den Wohnungsbaumitteln vom 1. Juli 1926 ab danach 14 v. H. der Friedensmiete betragen.

In welchem Verhältnisse die hiernach in den einzelnen Gemeinden verfügbaren Wohnungsbau-

mittel aus dem Hauszinssteueraufkommen im Jahre 1926 zu den entsprechenden Beträgen des vergangenen Jahres stehen werden, läßt sich u. a. auch aus dem Grunde z. Zt. nicht genau übersehen, weil noch kein Bild darüber zu gewinnen ist, wie die in der Neuregelung vorgesehenen — auf Antrag vorzunehmenden — Ermäßigungen der Steuer bei Grundstücken, die nur bis zu 40 v. H. belastet waren, das entsprechende Aufkommen beeinflussen werden. Nach den hier vorgenommenen überschlägigen Berechnungen wird aber angenommen werden können, daß die gemeindlichen Wohnungsbaumittel aus dem Hauszinssteueraufkommen sich für das Jahr 1926 im allgemeinen doch um wenigstens etwa 25 v. H. höher stellen werden als für 1925.

Ich ersuche Sie, den für die Vergebung von Hauszinssteuerhypotheken in Frage kommenden Gemeinden und Gemeindeverbänden von der oben dargelegten Sachlage ungesäumt Kenntnis zu geben und gefl. dafür Sorge zu tragen, daß, soweit es noch nicht geschehen ist, die Verteilung der gemeindlichen Wohnungsbaumittel nunmehr beschleunigt vorgenommen wird, damit in der Weiterführung der Neubautätigkeit — namentlich auch im Interesse der Minderung der Erwerbslosigkeit — keine unnötige Verzögerung eintritt.

In Vertretung: Scheidt.

Bücher- und Zeitschriftenschau.

Tolkmitt: Bauaufsicht und Bauführung. Handbuch für den praktischen Baudienst. **Zweiter Band,** fünfte, neubearbeitete Auflage. Verlag Wilhelm Ernst & Sohn, Berlin W. 66, Wilhelmstraße 90, Preis geb. 9 RM.

Das vorliegende Buch stellt eine Neubearbeitung der 1909 erschienenen 4. Auflage durch Magistratsoberbaurat Rendschmidt, Berlin, dar. Die Modernisierung unserer Baufachliteratur ist allgemein notwendig. Dem trägt auch diese Neuauflage Rechnung. Form und Anordnung des Buches ist die gleiche wie früher geblieben. Der Inhalt gliedert sich in Einleitung, Ausführung und Unterhaltung von Hochbauten, ein besonderer Abschnitt behandelt Umbauten im Hochbau. Neue und „Sparbauweisen" haben Berücksichtigung gefunden, „Heizung und Lüftung" und „Licht-, Wasser- und Kraftanlagen" sind neu bearbeitet. Der Eisenbeton ist nicht behandelt. — Man wird in dem Buch kein Lehrbuch der Baukonstruktion, der Statik oder sonstiger Bau-Wissenschaften zu suchen haben, es ist und soll sein: ein Leitfaden für die Bauführung und Bauleitung. Sein Wert ist die logische Aneinanderreihung des Bauvorganges von den Vorbereitungen bis zum Bauabschluß und zur Abrechnung und die Feststellung der Normalia einer guten Baudurchführung. S.

Statik für Baugewerkschulen und Baugewerksmeister von Karl Zillich, Reg.- und Baurat a. D. Zweiter Teil: Festigkeitslehre, neunte neubearbeitete Auflage. Berlin 1926. Verlag von Wilhelm Ernst und Sohn. Preis geb. 3,40 RM.

Die Neubearbeitung des bewährten Büchleins zeigt wesentliche Verbesserungen. Die neuesten Bestimmungen über Eisenbeton, die zulässigen Beanspruchungen usw. sind berücksichtigt. Neben allen notwendigen Tabellen und Tafeln, die dem Praktiker die Rechenarbeit erleichtern, wird in je einem Kapitel die Zug- und Druckfestigkeit, die Biegungsfestigkeit, die Knickfestigkeit und die Scherfestigkeit behandelt. Ein besonders umfangreiches besonderes Kapitel (fast ¼ des ganzen Umfanges) gibt zahlreiche, gut und lehrreich ausgewählte Beispiele vom einfachen Holzbalken bis zum Eisenbetonbalken.

Der Druck, die beigegebenen Zeichnungen, die Ausstattung und nicht zuletzt das handliche Format werden das Buch zu einem gern gesehenen Berater des praktischen Baufachmannes machen. S.

Verlag: Schlesische Heimstätte, Breslau, Sternstr. 40.
Schriftleitung: Reg. Baumeister Niemeyer, Oppeln, Sternstr. 18 für Oberschlesien und Dipl. Ing. Schroeder, Breslau, Sternstr. 40 für Niederschlesien. — Verantwortlich für den Anzeigenteil: Zeitner, Breslau, Sternstr. 40.
Druck: Graß, Barth & Comp. (W. Friedrich) Breslau, Herrenstr. 20.

Mitteilungen des Deutschen Ausschusses f. wirtschaftliches Bauen.

Schriftleitung: Regierungsbaurat Stegemann ∘ Dresden A., Kanzleigäßchen 1 II.

3. Jahrgang Nummer 6 Juni 1926

Die Bedeutung der Fenster für den Wärmeschutz der Räume.

Von Regierungsbaurat Dipl.-Ing. Amos, Hohen-Dölzschen vor Dresden.

Zwingende Notwendigkeit, wissenschaftliche und praktische Versuche haben in den letzten Jahren den Begriff des Wärmeschutzes von Wänden in den Kreisen der Bauwelt heimisch gemacht, so daß die einfachsten Regeln wohl allgemein beachtet werden. Unterstützt durch die baupolizeilichen Vorschriften hat man sich daran gewöhnen müssen, die Eignung einer bestimmten Bauweise, die auf eine Ersparnis an Material und Arbeitskosten hinzielt, vor allem auch nach dem Gesichtspunkt eines ausreichenden Wärmeschutzes zu beurteilen. Als Grundlage dient die Normalziegelwand mit $1^1/_2$ Stein Stärke mit einer Wärmeleitzahl $\lambda = 0{,}60$ (also bei homogener Masse) und einer Wärmedurchlässigkeit Λ (Wärmefortleitung in der Wand) = rd. 1,50 und einer Wärmedurchganszahl, also bei Einschluß der Wärmeübergangswerte von Luft zur Wand und umgekehrt von $k = 1{,}18 \ \frac{\text{kcal}}{\text{m}^2 \text{ std. } {}^0\text{C}}$.

Nun hängt aber der Wärmebedarf eines Raumes zwar in der Hauptsache von der Wärmedurchgangszahl der Außenwände ab, weil für die Mittelmauern der rasche Temperatur-Ausgleich der Außenluft nicht in Frage kommt; das Gleiche gilt sinngemäß für Decke und Fußboden. Es gibt aber in den Wohnräumen noch Türen und Fenster, deren Einfluß auf die Wärmehaltung einer besonderen Beachtung wert ist. Bei den Türen handelt es sich in der Hauptsache um Undichtigkeit des Falzes; im übrigen liegen sie nach dem Innern des Hauses zu und treten dadurch hinsichtlich des Wärmeverlustes gegenüber den Fenstern zurück.

Es müßte eigentlich als eine selbverständliche Folgerung gelten, daß man von jedem Teil der Außenwand von Wohnräumen, sei er nun Mauer oder Fenster oder Tür, den gleichen Wärmeschutz fordert. Ich habe bereits in einem Vortrag in Breslau [1]) 1924 auf diese Lücke in unseren Vorschriften und Ausführungen hingewiesen und zum Ausdruck gebracht, daß man zur Erreichung dieses Zweckes mindestens Doppelfenster fordern müßte. Zur Begründung dieser Forderung mögen die Verhältnisse, die hier in Betracht zu ziehen sind, noch einmal näher erläutert werden.

Glas hat bei + 20 ° C. eine Wärmeleitzahl λ von 0,5 bis 0,6, dürfte also dem Ziegelmauerwerk etwa nahekommen. Die Wärmedurchlässigkeit bei der dünnen Scheibe mit $\Lambda = \frac{\lambda}{0{,}3} = 200$ ist sehr hoch; Glasscheiben haben daher entsprechend ihrer geringen Stärke wenig Wärmeschutzwirkung. Die Wärmedurchgangszahl, also mit Einschluß der Übergangswerte ist von Henky [2]) zu k = 3,88, bei Windanfall zu 5,8 und von Kreuger-Eriksson [3]) zu k = 5,0 ermittelt worden. Der Wert gilt für die üblichen Scheibenstärken von 3 mm, entsprechend etwa der Handelsbezeichnung $^6/_4$ deutsches Fensterglas. Hieraus ist ersichtlich, daß die Durchgangszahl des einfachen Fensters etwa das Drei- bis Viereindrittelfache der Normalziegelwand ist.

Bemerkenswert ist folgende Überlegung und Rechnung, die Henky durchführt, indem er die Wärmeübergangszahl für die Fensterscheibe mit $\alpha = 7{,}9$ berücksichtigt und die Wärmedurchgangszahl k findet aus der Gleichung:

$$\frac{1}{k} = \frac{1}{7{,}9} + \frac{1}{200} + \frac{1}{7{,}9} = \frac{2}{7{,}9} + \frac{1}{200} = 0{,}253 + 0{,}005 = 0{,}258 \text{ in Anteilen } 98\,\% \text{ und } 2\,\%$$

also $k = 3{,}88 \ \frac{\text{kcal}}{\text{m}^2 \text{ std. } {}^0\text{C}}$. D. h., fast der gesamte Wärmedurchgangswiderstand $\frac{1}{k}$ nämlich 98 % wird durch die Wärmeübergangswiderstände gedeckt, die Glasscheibe selbst ist hierfür ohne Bedeutung. Dies ist ein großer Nachteil des einfachen Fensters, weil jede Änderung in den

[1]) Gehalten auf der Tagung des „Deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen", Mai 1924 in Breslau.

[2]) Der Wärmeverlust durch ebene Wände von Dr. K. Henky, Verl. Oldenbourg, München 1921.

[3]) Kreuger und Eriksson: Untersuchungen über das Wärme-Isolierungsvermögen von Baukonstruktionen, Verl. A. B. Gunnar Tisell, Stockholm 1922.

Wärmeübergangszahlen den Wärmedurchgang stark beeinflußt, also z. B. bei Windanfall mit der Übergangszahl $\alpha = 25$ wird $k = 5{,}8 \; \frac{\text{kcal}}{\text{m}^2 \text{ std. } {}^0\text{C}}$ Hier möge noch angefügt werden, daß aus der großen Wärmedurchlässigkeit des einfachen Fensters auch die häufige Schwitzwasserbildung sich herleitet, eine Erscheinung, die allen bekannt ist.

Wie verhält sich dagegen das Doppelfenster? Durch Einschalten einer Luftschicht von 10 cm hat Henky den Wert k zu 1,75 errechnet und zwar entfällt dabei die Hälfte des Gesamtwärmeschutzes auf die Luftschicht und die andere Hälfte auf die Wärmeübergangswiderstände, die Schutzwirkung

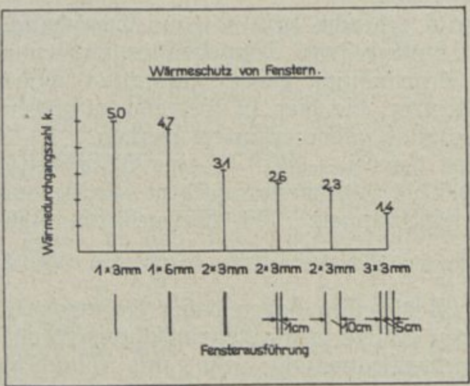


Abb. 29.

des Glases ist, wie bereits oben gekennzeichnet, unbedeutend. Hier steigt k bei Windanfall auf 2,17. Die schwedischen Forscher haben für Doppelfenster mit Scheiben von je 3 mm in 10 cm Abstand k = 2,3 durch Versuche gefunden.

Für die praktische Anwendung ist hieraus die Lehre zu ziehen, in allen bewohnten Räumen Doppelfenster zu verwenden, weil es, wenn nicht sehr starker Windanfall eintritt, in seinem Wärmeschutz der Normalziegelwand wenigstens einigermaßen nahekommt und mindestens den doppelten Wärmeschutz des einfachen Fensters bietet. Vergleichsweise seien aus den Ergebnissen der schwedischen Versuche noch die Wärmedurchgangszahlen für verschiedene Fensterausführungen angegeben [4]), die außerdem in der Abbildung noch anschaulich dargestellt sind.

Art des Fensters	Wärmedurchgangszahl k
1 Glasscheibe 3 mm	5,0
1 „ 6 „	4,7
2 Glasscheiben 3 „ dicht aneinander gelegt	3,1
2 „ 3 „ mit 1 cm Zwischenraum	2,6
2 „ 3 „ „ 10 „ „	2,3
3 „ 3 „ „ je 5 cm „	1,4

[4]) S. a. Amos: Prüfung von Wänden auf Wärmeschutz in Schweden, Heft 10 Jahrgang 1924 „Der Neubau“ und „Tonindustriezeitung“ Nr. 50 Jahrgang 1924.

Wir sind nach diesen Ergebnissen also mit unseren üblichen Doppelfenstern schon erfahrungsgemäß zu dem gekommen, was mit Rücksicht auf den gleichmäßigen Wärmeschutz der Außenwand auf Grund unserer Erkenntnisausrechnung und aus neueren Versuchen erforderlich ist.

Eine weitere wichtige Frage ist noch der Luftdurchgang durch undichte Fenster und die Größe der Fenster im Verhältnis zum Wohnraum und zur Gesamtfläche der Wand. In anschaulicher Weise hat Henky Berechnungen über den Luftdurchgang durch Fenster angestellt und für ein Fenster von 1,2 auf 1,8 m mit drei Flügeln Spalten von 0,4 mm angenommen und bei einem Temperatur-Gefälle von 40 ° den Luftdurchgang für das Einfachfenster zu 6,2 cbm/std, beim Doppelfenster zu 4,3 cbm/std gefunden. Wird das Doppelfenster als Kastenfenster ausgebildet, so werden weitere Undichtigkeiten zwischen Fensterstock und Mauerwerk auftreten. Wenn hierfür ein Spalt von 2 mm angesetzt wird, dann ergibt sich ein Luftdurchgang an diesen Stellen von 6,4 cbm/std. Hieraus folgen entsprechende Wärmeverluste, die wieder ersetzt werden müssen.

Diese Betrachtung zeigt also ebenfalls den Wert der Doppelfenster und weiter die Wichtigkeit sorgfältiger Arbeit beim Einsetzen des Fensterstockes und beim Anschluß an das Mauerwerk. Auf diesen Umstand wird leider viel zu wenig Wert gelegt, obgleich man sich bei Windanfall schon gefühlsmäßig von diesen Verhältnissen überzeugen kann.

Für die Betrachtung über die Größe der Fenster, die in einem Wohnraum mit Rücksicht auf den günstigen Wärmeschutz der Außenwände nicht überschritten werden soll, hat Henky eine Normalziegelwand (38 cm) mit 18 % Fensterfläche zugrunde gelegt. Welcher Anteil auf die Mauer und welcher auf die Fensterfläche entfällt, ist sowohl für das Einfach- als auch für das Doppelfenster berechnet worden, und zwar bei natürlicher Lüftung und auch bei Windanfall der Stärke 4 bis 5 m/sek. (nach der Beaufort'schen Reihe: leiser Zug bis leichter Wind), wobei der ganze Druckunterschied etwa 1,6 mm Wassersäule ausmacht. Nachstehend sind die wesentlichen Ergebnisse übersichtlich zusammengestellt.

Zunächst ist in diesen Zahlenwerten der Nutzen des Doppelfensters gegenüber dem Einfachfenster erneut dargetan. Bei normalen Witterungsverhältnissen beträgt der Wärmeverlust durch die Wand mit Doppelfenster nur 77 % gegenüber dem Einfachfenster, bei Windanfall nur 68 %. Das Einfachfenster ergibt selbst bei gewöhnlicher Luftbewegung trotz seines Anteiles von nur 18 % der Gesamtfläche der Wand nahezu den gleichen Wärmeverlust wie die Mauer mit mehr als viermal so großer Wandfläche, bei Windanfall den

Wärmeverlust in kcal durch eine Außenwand mit 18 % Fensterfläche.

	Wärmeverlust bei natürlicher Lüftung: durch die Mauer infolge Wärmeleitung	Luftwechsel	durch das Fenster infolge Wärmeleitung	L.-W.	insgesamt	bei Windanfall 5 m/sek.: mit 1,6 mm d. WS überdr. die Mauer infolge W.	L.	d. das Fenster infolge W.	L.	insgesamt
Einfachfenster	425	0	335	82	842	468	0,3	501	497	1 466
Doppelfenster	425	0	158	58	641	468	0,3	187	350	1 005

doppelten Wärmeverlust, der durch die Wand verursacht wird. Beim Doppelfenster allein ist der Wärmeverlust gegenüber der Wand nur etwa die Hälfte, bei Windanfall gehen durch die Mauer und durch das Doppelfenster etwa die gleichen Anteile an Wärme verloren, wobei das Fenster infolge des stärkeren Luftwechsels durch undichte Stellen noch etwas mehr dazu beiträgt, nämlich 187 + 350 = 537 gegen 468 kcal.

Über die Größe des Luftzwischenraumes zwischen den beiden Scheiben kann man folgendes sagen. Aus Versuchen ist nachgewiesen, daß durch eine Verbreiterung der Luftschicht ein vermehrter Wärmeschutz nur innerhalb geringer Grenzen erreicht werden kann. Die Isolierwirkung der ruhenden Luft wird am besten bei schwacher auch noch in der Höhenausdehnung unterteilter Luftschicht erzielt. Wie aus der Abbildung ersichtlich, bewirkt eine Verbreiterung der Luftschicht von 1 auf 10 cm nur eine Verbesserung der Wärmedurchsgangszahl von 2,6 auf 2,3. Ein größerer Abstand ist im allgemeinen nicht zu empfehlen; denn bei Wänden hat sich der Wert k von 1,83 für 10 cm Zwischenraum nur auf 1,79 für 20 cm Zwischenraum verbessert. Die üblichen Ausführungen unserer Doppelfenster zeigen etwa 10 bis 15 cm Abstand der beiden Scheiben und treffen somit ungefähr das Richtige. Es empfiehlt sich daher, nicht wesentlich über 12 cm Scheibenabstand hinauszugehen.

Als Schlußfolgerungen aus diesen Betrachtungen ergeben sich daher folgende:

Die Fensterausführung soll in Wohnräumen mindestens den gleichen Wärmeschutz gewähren wie die Außenmauer, also wie die 1½ Stein starke Ziegelwand; es sind also gutschließende Doppelfenster mit dichtem Anschluß an die Mauer zu fordern.

Die Fensterfläche soll gegenüber der Wandfläche nicht mehr als etwa 20 % betragen, weil sonst ein unverhältnismäßig großer Abfluß der Wärme durch die Fensterfläche verursacht wird;

Der Scheibenabstand der Doppelfenster sei nicht wesentlich mehr als etwa 12 cm.

Gegen den wärmeverlustbringenden Einfluß anfallenden Windes sind besonders in freier Lage Fensterläden vorzusehen.

Die in den Richtlinien zur Förderung der Wärmewirtschaft beim Wohnungsbau, aufgestellt im Preuß. Ministerium für Volkswohlfahrt, vom 30. April 1924 unter Aufbau des Hauses Absatz 3 empfohlene Maßnahme: „Nach Möglichkeit sind besonders an der Wetterseite des Hauses Doppelfenster vorzusehen“ muß m. E. zur unbedingten Forderung erhoben werden.

Siedlungs-Wirtschaft

Mitteilungen der Siedler-Schule Worpswede

Herausgeber: Leberecht Migge.

Jahrg. IV. | Nr. 6 | Juni 1926

Die Siedlung Georgsgarten in Celle

als Beispiel einer „gemäßigten Mietkaserne" mit intensiv eingerichtetem Kleingarten für jeden Mieter.

Gartenbaubeschreibung.

Grundsätzlich geht die Planung der Gärten in formaler Hinsicht darauf aus, den unvermeidlich schematischen Eindruck einer größeren Anzahl Typen-Kleingärten zu vermeiden. Das aus technischen Gründen vorgesehene Rückspringen der Schutzwände und der ihm angeschlossenen Rasen und Pflanzungen wird im Verein mit der Wegebepflanzung ein belebtes und rhythmisch schönes Gesamtbild ergeben.

Die Aufteilung ergibt 59 Gärten und eine Anzuchtgärtnerei. Ausgewiesen sind:

32 Gärten in der Größe von	345 qm	Typ.	
23 " " " " "	400 "	"	
2 " " " " "	350 "		Eck-Gärten
1 " " " " "	300 "		Eck-Gärten
1 Garten " " " "	200 "		Eck-Gärten

In der Hauptsache sind 2 Typen zugrunde gelegt, die sich in der Führung der Mauer, der Gruppierung der Lauben und der Hauptbepflanzung unterscheiden. Auf die Lauben kommen wir in der nächsten Nummer der Siedlungswirtschaft noch besonders zu sprechen.

Bei den A-Gärten sind für Bepflanzung des Rasenplatzes Pflaumen und am Eingang Äpfel gewählt, bei Typ B Kirschen auf dem Rasenplatz und am Eingang Pflaumen bezw. Äpfel. Für jeden Garten ist ein durchschnittlich 50 qm großer Rasenplatz vorgesehen, der durch eine Blütenhecke (Spiräa) abgegrenzt wird.

Die Rabatte vor den Mauern dient zur Aufnahme der Blumen und sonstigen edleren Gewächse. Erdbeeren, Spargel, Rha-

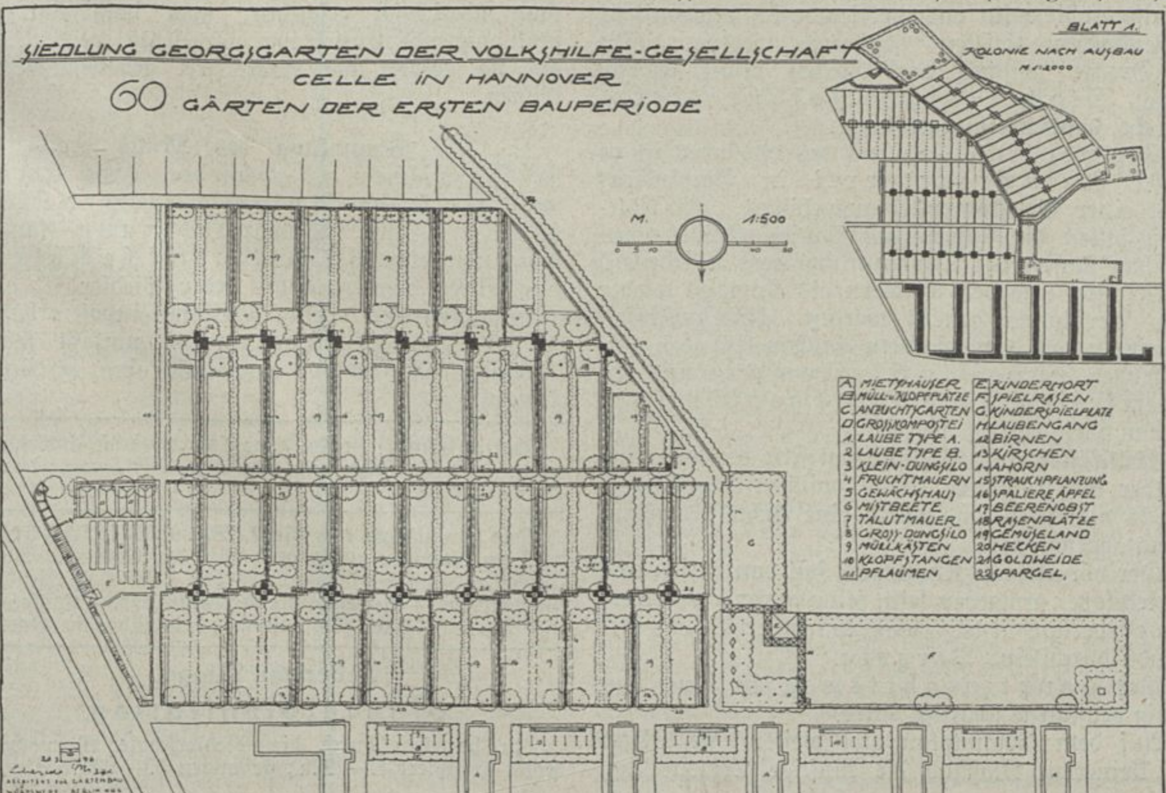


Abb. 18.

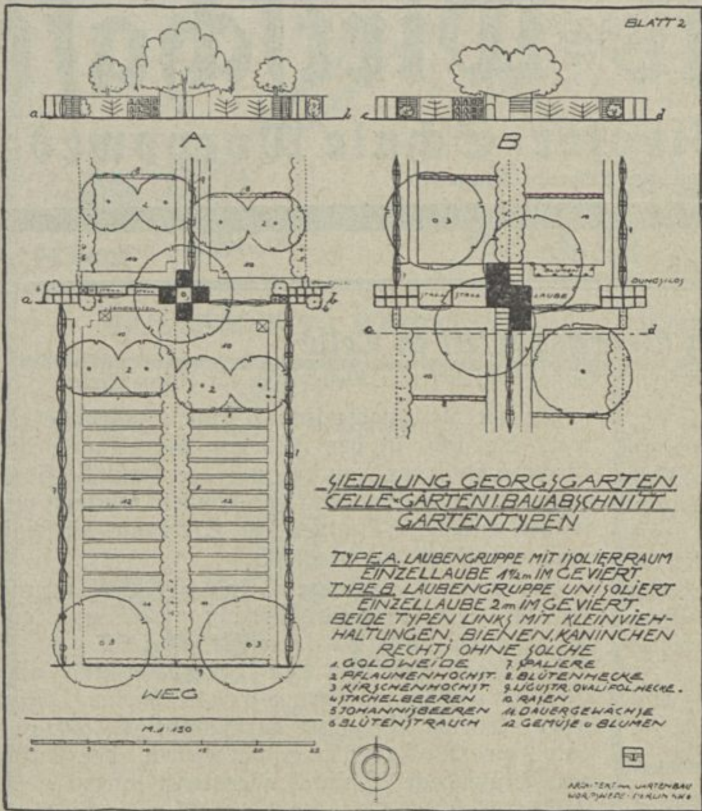


Abb. 19.

barber, Himbeeren usw. sollen normaler Weise an die dafür ausgewiesenen, im Plan mit 11 bezeichneten Stellen gepflanzt werden. Die 2. Grenze zwischen den Gärten bildet jeweils eine Stachel- und Johannisbeerhecke, doppeltreihig gepflanzt.

Der westliche Zipfel des Geländes ist zu einer Anzuchtgärtnerei in Verbindung mit einer **Großkompostei** ausgebildet. In letzterem sollen die Abfälle des Hauses (Müll, abgemähter Rasen, der Schlamm aus dem Klärbecken) verarbeitet und den Siedlern als Kompost wieder zur Verfügung gestellt werden. Und zwar soll in einem nach dem gesamten Ausbau 100 cbm umfassenden Dungsilo Edelkompost und auf einem freiem Stapelplatz gewöhnlicher Kompost bereitet werden.

Müllkästen und **Klopfstangen** sind der Ordnung halber auf besondere Plätze zwischen den Häuserblocks verwiesen und durch eine dichte Umpflanzung abgeschlossen.

Der vorgesehene **Kinderhort** soll von Rasen und Spielplätzen umgeben sein, seine gartenarchitekton. Eingliederung in die Gesamtanlage erhält das Gebäude durch eine Pergola.

Der Hauptzufahrtsweg ist eine einseitig bepflanzte schattige Allee.

Auf dem Gesamtplan gibt weiter eine Skizze in kleinerem Maßstab die künftige Erweiterung, die weitere 120 Gärten für die künftigen Siedler ausweist.

Betriebsplan.

A. **Schutz.** Alle Gärten sind gegen Westwind geschützt, gegen den Süden offen. Die weniger wichtigen Nord- und Südwinde werden bei dem gewählten Mauersystem ebenfalls weitgehend abgehalten. Die Mauern sollen 1,80 m hoch aufgeführt werden. Sie halten so 20 m Fläche hauptwindfrei, was jeweils 2 Gärten ergibt. Die Wände sind an beiden Seiten mit hochwertigem Obst ausgenutzt, das der Kosten halber klein gepflanzt wird, später aber eine ganz erhebliche Ernte bringt und bei den kleinen Flächen nur in dieser Form eine vielseitige Obstversorgung der Siedler ermöglicht.

B. **Bewässerung**. Hierfür sind 3 Regenanlagen vorgesehen; normal werden für jeden Garten $^1/_2$ bis 1 Stunde Regenzeit erforderlich (je nach dem Druckverhältnis). So werden in einem Turnus von ca. 2 Tagen auch bei größter Hitze die Gärten automatisch bewässert werden können. Bei Anschluß in jedem Garten genügen 3 cbm Stundenleistung, um 10 m Sprengbreite zu erreichen. Die gesamte Stundenleistung muß also etwa 9 cbm betragen. Die Anschlußrohre sind entsprechend stark zu verlegen. Dies kann oberirdisch geschehen, doch muß eine gut funktionierende Entleerung vorgesehen werden, damit im Winter die Rohre frei gehalten werden können.

C. Die **Sammlung des Mülls** ergibt bei 60 Familien ca. 25 cbm, dazu kommen weitere 5 cbm Schlamm aus der Klärgrube. Zur Kompostierung können dann noch etwa 60 cbm städtische Abfälle angefahren werden, damit jeder Siedler $^1/_2$ cbm Edelkompost und 1 cbm Freilandkompost erhalten kann. Die gesamte Kompostei umfaßt später 100 cbm Edelkompost und 250 cbm Freilandkompost.

Berichtigung. In Nr. 4 der Corr. muß die Unterschrift unter dem Titelbild wie im Text Colchicum libanoticum heißen.

Das **Hauptblatt der Siedl. W.** enthält in seiner diesmaligen Nummer außer dem Text der Corresp.: Einige Tatsachen aus der Grünpolitik der Städte. — Die 4 Ps. Gartenfräse. — Bekämpfung der Blattläuse. — Düsseldorf und Dresden, zwei Ausstellungen mit und ohne Garten.

Siedlungs-Glossen.

Düsseldorf und Dresden.

Zwei deutsche Ausstellungen mit und ohne Gartenbau.

Voraus: Wer, wie mancher unter uns, geglaubt hat, wir kriegten nichts mehr fertig, der ist angenehm enttäuscht. Sowohl Düsseldorf wie Dresden — eine reine Architektur- und eine reine Gartenbauausstellung — sind jedes in ihrer Art glänzend vorbereitete und ebenso durchgeführte Ausstellungsunternehmungen. Ja, der Ausstellungspraktiker kann sagen, so etwas innerlich Geschlossenes und äußerlich Großzügiges wie die **„Gesolei"** haben wir auch im Frieden kaum fertig gebracht. Also, die Jugend, die bereits entschlossen war, dem hoffnungslosen Mantsch: Mitteleuropa den Rücken zu kehren und auszuwandern — sie darf wieder hoffen! — —

Eine der ersten Ursachen dieses Erfolges ist bei beiden Ausstellungen dem Kenner offenbar. Man hat die Ausschüsse und Kommissionen gebührend gewürdigt und — zurückgedrängt, und in beiden Fällen einem Manne die Ehre und damit die Verantwortung überwiesen. Wie immer, kam dabei etwas Besonderes heraus (und wir brauchen das Besondere, die geistige Tat, in unserer Lage wie Brot). Wie es aussieht und was dieses Besondere bedeutet, dazu wollen wir später kritisch Stellung nehmen, heute nur einen kurzen Vorbericht.

Der „Gesolei" — Ausstellung für Gesundheitspflege, soziale Fürsorge und Leibesübungen — kann man, trotz ihrer scheinbaren lückenlosen Organisation den Vorwurf nicht ersparen, den tragenden Gedanken, der ihr zugrunde liegt, nämlich: „Wie hat die moderne Stadt auszusehen, und wie kann sie lebensfähig gestaltet und erhalten werden?" zu sehr mit der „Wiedergutmachung" beschwert zu haben: Städtereinigung, Abfallbeseitigung, Hygiene, Sanatorium, Verwaltung, Sport und Spiel. Alles dies zum Teil natürlich auf Kosten der Prophylaxe des Großstadtlebens und dessen grundbildende Gedanken: sichere, schöpferische Arbeit, gesunde Wohnung, Luft und Grün. Besonders dieses letzte, für die „praktische Dezentralisation unserer Städte" — diesem internationalen Kennwort des Städtebaus der Zukunft — entscheidenden Materie ist ein völlig ungenügender Raum gewährt. Besonders auch draußen auf dem Gelände in der Praxis. Nur mit Mühe gelang es dem Düsseldorfer Bezirksverband des Reichsverbandes deutscher Kleingartenvereine, in Verbindung mit einigen Enthusiasten in letzter Stunde ein bescheidenes, nicht gerade hervorragend gelegenes Gelände, von einsichtigen Instanzen der Ausstellungsleitung (Dr. Simon) zur Verfügung zu erhalten. (Allerdings muß gesagt werden, daß auch diejenigen, die es angeht, d. h. alle Gartenbaubeflissenen der Städte, die Bedeutung dieser wohl von allen maßgeblichen Kommunalführern besuchten Ausstellung nicht entfernt rechtzeitig erkannt haben, um einen entsprechenden Druck auszuüben.) Der Musterkleingarten, den hierauf der Unterzeichnete in Verbindung mit dem Gartenarchitekten Josef Buerbaum in Düsseldorf im Frühjahrsdrange in aller Eile noch aufrichtete*), soll weniger der Aufklärung über nette Blumengärtlein und niedliche Lauben dienen — das ist keine Aufgabe von Weltausstellungen —, als vielmehr ein System aufzeigen, genügend durchdacht und genügend sachlich vorbereitet, um den Städten als ein Beispiel für die praktische Durchführung von Kleingarten-Dauerkolonien zu dienen.

Aber auch in Dresden — auf der **Jubiläumsgartenbauausstellung** — scheint man den modernen sozialen Gartenbau kaum genügend gewürdigt zu haben. Der Ton ist auf Pflanzenzucht und Ästhetik gestimmt. Das in dieser Hinsicht Erreichte scheint, abgesehen von einigen Mißgriffen, zu denen zweifellos der teuere, maßstäblich herausfallende, sachlich kaum zu begründende Schlingerturm, genannt: „Der grüne Dom", gehört, den bisher gewohnten Ausstellungsdurchschnitt wesentlich zu übertreffen, wozu die zweijährige Vorbereitung der Anpflanzungen nicht wenig beigetragen haben mag. Wir notierten einige sachlich und rhythmisch ganz außerordentlich gelungene Gartenidyllen. Aber just den sogenannten „kommenden Garten" können wir ein derartiges Prognostikum kaum stellen. Der Garten der Zukunft kann nicht, wie es hier vorgestellt wird, an den sozialen, wirtschaftlichen und technischen Ereignissen der Kriegs- und Nachkriegsjahre vorübergehen und sich darauf beschränken, einfach den Kunstgewerbegarten von 1910 auf die Spitze zu treiben. Ebenso wie das malerische, individualisierende Wohnhaus dieser Zeit heute als mitteleuropäisches Ideal erledigt ist (siehe le Corbusier „Die kommende Baukunst"), so wenig ist der Garten der Zukunft der einer geschmackvollen sächsischen Dame. Hierüber, Herr Allinger, werden wir uns noch zu unterhalten haben.

Leberecht Migge.

---

*) In Verbindung mit einer Sonder-Ausstellung der technischen Geräte und Einrichtungen der Siedlerschule Worpswede bezieht sich der Musterkleingarten im wesentlichen auf das System, das wir vorstehend am Celler Projekt zeigen.

Gartenfürsorge im Juni.

Der **Bodenbearbeitung und Bewässerung** ist erhöhtes Interesse zuzuwenden. Bei sehr trockenem Sandboden empfiehlt es sich, den Boden zwischen den Pflanzen mit Waldstreu oder halbverwestem Kompost, strohigem Dünger o. ä. zu bedecken, ferner in Rillen zu pflanzen und die Pflanzreihen von Norden nach Süden verlaufen zu lassen. Besonders wasserempfindliche Kulturen sind zwischen höhere Kulturen zu legen, so daß sie in windstillen Räumen stehen. Der **Windschutz**, auf den wir im Frühjahr hinwiesen, leistet auch jetzt im Kampf gegen die Trockenheit gute Dienste.

Starktriebige Pflanzen sind jetzt für eine Kopfdüngung besonders dankbar. Man verwendet dazu gutvererdeten Kompost, vergorene Jauche oder Leunasalpeter, bezw. einen anderen Stickstoffdünger.

Mit dem **Spargelstechen** hört man gegen Ende des Monats auf, gibt eine gründliche Volldüngung, lockert die Reihen und ebnet sie ein.

Auch die **Obstbäume** müssen jetzt eine Volldüngung erhalten, da sie in diesem Monat die Hauptarbeit des Jahres zu leisten haben. Den Stickstoff verarbeiten sie für das jetzige Triebwachstum, Phosphorsäure, Kali und zur Reifung von Früchten und Holz.

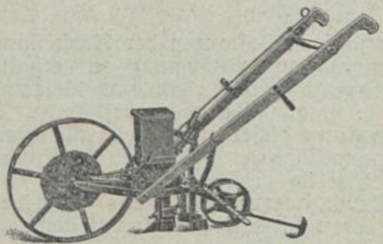
Säen können wir noch Bohnen, Erbsen, Grünkohl, Rote Bete, Endivie, Gurken, auch frühe, rasch wachsende Kohlarten können noch angebaut werden.

Tomaten sind aufzubinden, dabei die Seitentriebe herauszunehmen.

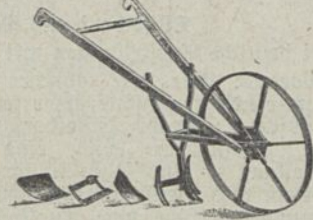
Im **Blumengarten** können die Frühjahrsblüher, wie Arabis, Phlox amoena, Iberis, Aubrietien usw. geteilt werden. Säen kann man noch Feuerbohnen, Edelwicken, Kapuzinerkressen, bei einigem Sonnenschutz auch alle anderen Sommerblumen. — Großen Schaden richten die **Blattläuse** an. Man bekämpft sie mit Exodin, Pflanzenwohl, Venetan oder Parasitol. Auch eine einfache 2,5%ige Schmierseifenlösung tut gute Dienste, besonders wenn noch auf 10 Liter Wasser ein Absud von 150 Gramm Quassiaspähnen zugefügt wird.

Gegen **Mehltau** ist zu schwefeln.

Schriftleitung: Max Schemmel, Breslau, Sternstr. 40.



Radhacken
Sämaschinen
Wassis Handpflüge
Gartenschläuche
Regenanlagen



Gartenfürsorge Worpswede **Gartenfürsorge Breslau, Sternstr. 40**

Fort mit den veralteten Düngergruben aus den Gärten und Höfen!

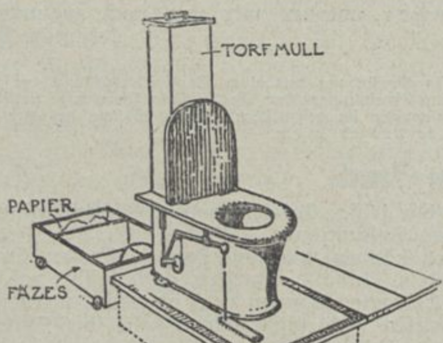


Sie sind schuld daran, daß in Deutschland für mehrere hundert Millionen Mark an Dungwerten jährlich verloren gehen. Auch ungeschützt gelagerte Kompostyhaufen sind arge Verschwender. Der fortschrittlich gesinnte Garteninhaber verdaut den Dünger seinen Pflanzen vor in unserem neuen patentierten

Worpsweder Gartendungsilo

Man verlange Prospekte

Gartenfürsorge Breslau 9 ∘ **Gartenfürsorge Worpswede**
Sternstraße 40 — bei Bremen



Bodenproduktive Abfallverwertung durch das mechanische Trockenklosett „Metroclo", neu vervollkommnet! Siedlerschule Worpswede bei Bremen. Vertriebs-Abteilung für den Osten: Zweigstelle Gartenfürsorge Breslau, Sternstraße 40.

Bambus-Tonkinstäbe
Edelraffia / Kokosstricke / Zierkorkholz Birkenrinde
Billigstes Angebot umgehend
Carl Pfützner
Import ∘ Oberbillwärder 9 ∘ Bergedorf

Gartenberatung
Entwurf ∘ Anlage
techn. Belieferung
Pflanzen
Mistbeetfenster ∘ Dünger
Torfmull ∘ Gewächshäuser ∘ Maschinen
Lauben
Siedlerschule Worpswede bei Bremen
Niederschlesische Gartenfürsorge Breslau
Sternstr. 40

Neueste
Hausklärgrube



Tausende im Betrieb
Überall Vertreter u. Lagerbestände
Keine Bedienung — Keine Kanalisation

Städtische
und
Industrie-Klär-Anlagen
Gasgewinnung
Klärung durch Schlammbelebung

Druck: Graß, Barth & Comp. (W. Friedrich) Breslau 1, Herrenstraße 20